

# Waldemar Aunes veg 15C



## Innhold

5

Velkommen til Waldemar Aunes veg 15C

---

6

Nøkkelinformasjon

---

18

Eiendommen

---

27

Tekniske dokumenter

---



Velkommen på visning, ta kontakt for privatvisning dersom oppsatt visningstidspunkt ikke passer.

Velkommen til

# Waldemar Aunes veg 15C



Borettslaget er meget veletablert og har god økonomi. Uteområder stelles av borettslagets vaktmestre.

## Waldemar Aunes veg 15C

Prisantydning	3 150 000
Fellesgjeld	220 016
Omkostninger	18 949
Totalpris	3 379 265
Fellesutgifter	4 953 pr. mnd.
Bruksareal	83 m <sup>2</sup>
BRA-i	83 m <sup>2</sup>
BRA-e	15 m <sup>2</sup>
BRA-b	0
TBA	9 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	3 264 m <sup>2</sup>
Byggeår	1966





# Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



**Rune Hallan**

Eiendomsmegler

91895559

[rune.hallan@nylanderpartners.no](mailto:rune.hallan@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Selger har bodd her i over 8 år og har trivdes utmerket.



Stuen er på romslige 24 kvm. Den sydvendte beliggenheten gir ypperlige lysforhold hele året.



Stuen er oppmålt til 24 kvm.



Det er mulig å installere vedfyring for den som ønsker dette. Pipen er fornyet med nytt innvendig rør ca. 2019.



Sikringsskap og diverse stikkontakter er renoveret ved firma.



Kjøkkenet fra 2019 er meget pent og har fått TG1 av takstmann. Integreerte hvitevarer, masse skuffer, skap- og benkeplass.



Kjøkkenet er oppmålt til 13 kvm. Eksklusivt 'amerikansk' kjøleskap medfølger i handelen.



Velkommen til denne flotte 4-roms leiligheten, med rolig sydvent beliggenhet i 2. etg.



Barnerommene er nøyaktig like store og ligger vegg i vegg.



De er hver oppmålt til 7 kvm.



Hovedsoverommet er 11 kvm. Rommet ligger innenfor stuen.



De øvrige soverommene og bad/vaskerom/wc har direkte adgang fra entréen.



Badet er oppmålt til 3,5 kvm.



Separat vaskerom på 4 kvm.



Balkongen vender ut mot rolig friareal. Her er ingen biltrafikk, kun fuglekvister og ro.



Like i nærheten ligger Byåsen videregående skole, med bibliotek, idrettshall og 3T treningssenter.

Balkongen er  
sydvendt og er  
oppmålt til ca. 9 kvm.





# Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 83,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 83,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 15,0 m<sup>2</sup>

- BRA-b: 0,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9,0 m<sup>2</sup>

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.

## Beliggenhet

En kort kjøre- eller busstur fra Trondheim sentrum ligger Hallset, et veletablert boligområde fint beliggende på Byåsen. Beliggenheten er perfekt for de som ønsker å bo tilbaketrukket fra den travle bykjernen samtidig som alle nødvendige hverdagsfasiliteter ligger innen kort rekkevidde.

Nærområdet byr på alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet med flere gode service- og forretningstilbud i området, alle med minutters gange fra leiligheten. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 Hallset som ligger 6-7 minutter unna i gangavstand.

For de minste er hverken skole eller barnehage langt unna. Det er flere nærliggende barnehager der nærmeste er innen ca. 100 meters gange. Videre er det nærhet til Selsbakk ungdomsskole, Hallset barneskole, Byåsen barneskole og Byåsen videregående skole.

Mulighetene for rekreasjon i grønne omgivelser er mange i dette området. Bymarka innbyr til gode naturopplevelser for store og små året rundt, med et variert turterreng med ca. 300 km sti og 120 km maskinpreparerte skiløyper. Marka er egnet for mange aktiviteter - mosjon, sykling, ski og utflukter for barnefamilier med flere. Du finner flere koselige serveringsteder innover i marka hvor du kan legge pausen for turen og kose deg med kaffe, kakao og en lun vaffel. Blant disse er Skistua, Elgsethytta, Grønli, Rønningen, Lavollen og Damhaugen verdt å

nevne. På varme sommerdager er det ikke langt til Haukvatnet, Lianvannet, Theisendammen og Kyvannet hvor det er svært populært å bade eller gå tur.

Dersom man ønsker å drive med uorganisert eller organisert idrett er det flotte muligheter for det. Det finnes flere store idrettsanlegg og klubber som byr på en rekke muligheter innen fotball, håndball, hopp, langrenn, orientering, all-idrett, friidrett, ishockey, golf og volleyball for å nevne noen.

Det er hyppige bussavganger med flere holdeplasser i gangavstand fra boligen, hvorav den nærmeste ligger ca. 5-6 minutter unna i gangavstand. De gode bussforbindelsene gjør det enkelt å komme seg til sentrum og til byens øvrige steder. Ønsker man å ta turen til Trondheim sentrum, tar det i underkant av 20 minutter.

## Innhold

Eiendommen inneholder:

Entré, bad, vaskerom, 3 soverom, stue, kjøkken, toalett.

## Standard

Standard

2. etasje

Entre: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malte plater i himling. Utstyrt med dusjhjørne, servant, servantskap og naturlig avtrekk.

Vaskerom: Flis på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, stoppekran, bereder og naturlig avtrekk.

Soverom 1: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og mikroovn.

Toalett: Gulvbelegg på gulv og malt tapet på vegger.

Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med wc og naturlig avtrekk.

### Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

### Parkering

Kan søkes styret.

### Diverse

Selsbakkhøgda borettslag har egen hjemmeside: [www.selsbakkhogda.no](http://www.selsbakkhogda.no), de har også en egen facebook-side for sine beboere. Renhold av fellesarealer utføres av ekstern innleid leverandør, det er også ansatt egen vaktmester i borettslaget. Det er startet opp rørfornyning i borettslaget, et estimat vedrørende utvikling fellesutgifter er vedlagt i salgsoppgaven.

Styret og TOBB har evaluert hvordan bygningsmassen kan tas best vare på over tid, veid opp mot økonomiske aspekter. Følgende tiltak er identifisert: Rørfornyning, rehabilitering av tak/fasade, bygging av vaktmestergarasje.

Styret har foreslått for ekstraordinær generalforsamling, at borettslaget utvides med nye andelshavere, ved at aktuelt tomteområde utnyttes til nybygg tilknyttet Selsbakkhøgda B/L. Styret har hatt dialog med Trym Bolig AS, vedrørende mulig ervervelse av disse arealene og utbygging tilsvarende opp til 160 nye andeler. En slik løsning forutsetter avstemning og positivt flertall i ekstraordinær generalforsamling. Utviklingen her vil ha innvirkning på borettslagets fellesutgifter, det vil være adskilt økonomi mellom gammel og ny bebyggelse.

Vedlagte estimat på fremtidig fellesutgift viser dette med og uten utbygging av borettslaget. Det presiseres at dette er estimat og at disse kan endres etter hvordan saken utvikler seg, i positiv/negativ retning. Kjøper påtar seg all risiko knyttet til dette, og vil også tilfalle eventuell gevinst.

### 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?  
"Sprekker i flisfug ved sluk og mangelfull heft mot underlaget enkelte steder. Mangelfull fuging"

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
"Utført av tidligere eier, usikkert når og nøyaktig hva

som ble gjort.."

-Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?  
" Rør i rør i regi av borettslaget. Utført i 2023."

-Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
"Vintervoll utførte utbedringer etter elsjekk i 2016 og arbeid/kontroll ifm oppussing av kjøkken i 2019. NTE monterte bryter på vaskerom, kontakter i stue og soverom, samt byttet til automatsikringer i 2022. Elmann godkjente lysbrytere på soverom og taklampe på hovedsoverom og gang i 2024."

- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
"Utbedring av elsjekk i 2016. Demontert fastmontert ovnbrakke, ovnbrakke montert. Stikk WC. Klamret pr ved ventilator og remontert stikk i 2017. Installasjon av kjøkken i 2019. Skiftet stikkontakter på stue og soverom, renovert sikringssskap kurs 6 - 10. Brukt eksisterende kabel i 2022."

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
"Ladeanlegg på borettslagets parkeringsplasser"

-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?  
"Det foreligger forslag og vedtak om utbygging av borettslaget"

- Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
"Se takstrapp utført 2024"

-Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
"Forslag/vedtak til rehabilitering av borettslaget"

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

### Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0

TG 1: 8  
TG 2: 7  
TG 3: 1  
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Vinduer og dører Oppsummering Det registreres punktert glass på ett vindu på det største soverommet. Selger opplyser at vinduer er fellesanliggende og vil bli byttet i regi av borettslaget. Anbefalte tiltak Skade i vindu må utbedres. Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Balkong, terrasse, platting Oppsummering Det anmerkes noe vannansamling på betongdekke. Årsak kan være pga feil fall mot sluk/avrenning eller tett avløp. Kontroll lot seg ikke utføre pga lagrede gjenstander.

-Toalettrom Oppsummering Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

-Vannledninger Oppsummering Vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er ikke påvist i leiligheten og er trolig plassert i fellesarealer i kjeller.

-Våtrom: Bad. Oppsummering av overflater Badet bærer preg av ufagmessig utførelse. Det registreres riss / sprekker i flisfuger ved sluk. Det anmerkes en del monteringshull i veggflis etter utstyr. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Anbefalte tiltak overflater Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er sprekk i flisfuger ved slukrist og membran kan være skadet. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med avrenning til sluk i påvente av en oppgradering. Oppsummering av ventilasjon Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Anbefalte tiltak ventilasjon Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

-Øvrig: Vaskerom. Oppsummering Det anmerkes manglende sokkelflis bak skapinnredning. Det åpne rørføringer i vegg. Rommet bærer preg av ufagmessig utførelse.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Våtrom: Bad. Oppsummering av fukt På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Anbefalte tiltak fukt Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med avrenning til sluk i påvente av en oppgradering.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

### **Byggemåte**

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

### **Tomt**

Denne tomten er eiet.  
3264,00 kvm.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

### **Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med elektrisk og det er mulighet for vedfyring.

Energikarakter: F - Rød

## **Økonomi**

### **Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 3 150 000,-  
Andel fellesgjeld kr 220 016,-

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

Tinglysing hjemmelsdokument kr 500,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-

Forkjøpsrettsgebyr kr 7 981,00,-

HELP boligkjøperforsikring kr 6 900,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Gebyr panteattest kr 267,50,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr  
3 388 965,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 220 016,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### **Felleskostnader**

Kr. 4 953,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

- Felleskostnad renter Kr 1298,-
- Felleskostnad avdrag Kr 49,-
- Felleskostnad driftsdel Kr 3047,-
- Tillegg for vakthold Kr 25,-
- Renhold av fellesareal Kr 135,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler Kr 399,-

Vi gjør oppmerksom på at endring av rentenivå på fellesgjeld, vedlikehold eller øvrige tiltak i regi av borettslaget, kan medføre endring i felleskostnadene.

Det har blitt gjennomført rørfornyning i blokk 14 og 15 i regi av borettslaget. Styreleder opplyser at resten av borettslaget står for tur. Gjennomførte arbeider så langt, er finansiert ved låneopptak. I følge årsberetningen er det planen for hele prosjektet.

Det er opplyst at styret jobber med å utrede fremtidig rehabilitering og mulig utvidelse av borettslaget for å delfinansiere prosjektet. Prognoser og estimat er vedlagt i salgsoppgaven, mer informasjon er også beskrevet under diverse, s. 25-26 i salgsoppgaven.

Det er foreløpig vedtatt en årlig økning av felleskostnader og opprettelse av et rehabiliteringsfond. Fremtidig årlig økning er estimert til 5-8%, dette vil variere med råvarekostnader og fremtidig renteutvikling.

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 eiendomsmeidler har fått melding om dette.

#### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

#### **Andel fellesgjeld**

Kr. 220 016,- pr. 07.06.2024.

#### **Andel fellesformue**

Kr. 31 338,- pr. 31.12.2023.

#### **Lånevilkår fellesgjeld**

Låne nummer: 00146188693, Den Norske Stats  
Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.06.2024: 4.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 07.06.2024: 620 218

Andel av saldo: 1 234

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

Flytende rente

Låne nummer: 84261072695, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.06.2024: 5.36% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 07.06.2024: 110 000 000

Andel av saldo: 218 783

Første termin: 18.07.2023Neste avdrag: 18.07.2025 ( siste termin 18.04.2025 )

3 mnd nibor + 0,65 %

#### **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.

#### **Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning**

Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12. Dette borettslaget har tegnet forsikring i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS, som er en forsikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Varighet på forsikringen er løpende. Avtalen kan sies opp av forsikrede med en måned oppsigelse. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp avtalen, dersom forsikrede ikke

oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. Se lenke for mer informasjon: <http://www.nbbl.no/Boligbyggelag/Om-borettslag/Borettslagenes-sikringsfond>.

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

#### **Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 1 043 400,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 3 964 921,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2022.

## Offentlige forhold

#### **Forkjøpsrett og styregodkjenning**

I følge vedtektene er det krav om styregodkjenning av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Dersom kjøper ikke blir godkjent, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, må boligen/andelen/aksjene videreselges for kjøpers regning.

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgraden.

#### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisnr. SP0005422950.

#### **Regnskap**

Økonomisk oversikt:

Resultatet for siste godkjente regnskap var kr.-11 519 704,-

Egenkapitalen i borettslaget utgjorde pr. 31.12.2023 kr.87 591 406,-

Underskuddet ble overført til annen egenkapital.

#### **Vedtekter og husordensregler**

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

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgraden.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt ifølge borettslagets vedtekter, men må søkes til styret for godkjenning. Se vedlagte vedtekter for mer informasjon..

#### **Regulering**

Området er regulert til boligformål ihht R0134h og R202000026.

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**

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. borettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutetter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. 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 salgsoppgraden. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgraden 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 bygnings sakkyndig, eiendoms megler 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/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av

eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

## Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## 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 på [www.partners.no](http://www.partners.no). Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Rune Hallan per e-post [rune.hallan@nylanderpartners.no](mailto:rune.hallan@nylanderpartners.no) eller sms: +47 91 89 55 59. 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**

Eiendomsmeulingsforetak 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 eiendomsmeuler 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.

Eiendomsmeuler 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 eiendomsmeuler 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.

Eiendomsmeuler 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 borettslag (borettslagslova)**

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borettsrett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

### **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.

### **Finansiering**

Nylander & Partners samarbeider med Lokalbanc som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### **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](http://www.partners.no).

## **Om oppdraget**

### **Eier**

Eier er Cathrine Gylder Jakobsen og Nils Morten Jakobsen.

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Waldemar Aunes veg 15C. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 100, bnr. 158, andelsnr. 403 i Selsbakkhøgda Borettslag i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1240128.

### **Megler og meglers vederlag**

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

Provisjon 0,650 % av salgssummen inkl. mva (minimum 20 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Anbud: 13 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

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.

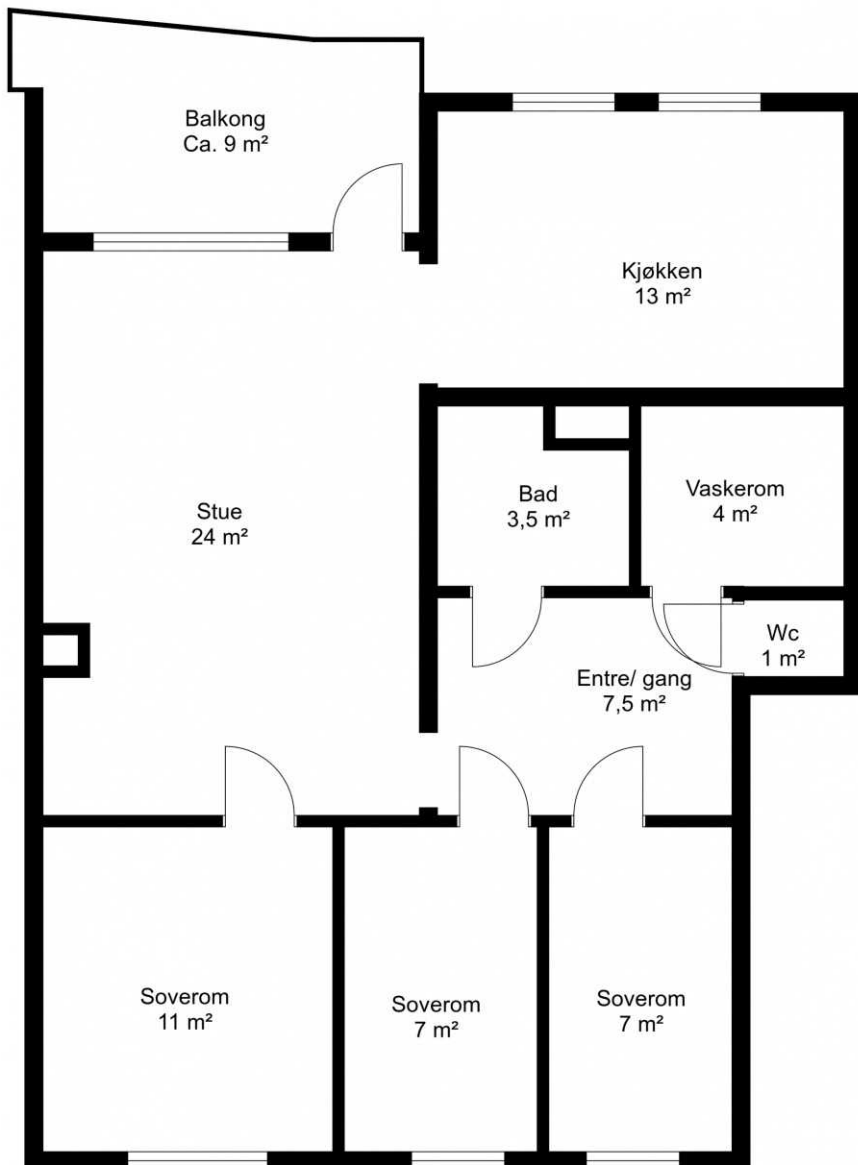
Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Rune Hallan / +47 91 89 55 59/  
[rune.hallan@nylanderpartners.no](mailto:rune.hallan@nylanderpartners.no).

Prod. dato: 21.06.2024

# Tekniske dokumenter

Waldemar Aunes veg 15C, anr 403  
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.

# Waldemar Aunes veg 15C 7027 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1966

BRA: 98 m<sup>2</sup>

BRA-i: 83 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

7

TG-3

1

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 100 BNR: 158 ANR: 403

Trond Sandlsett  
Takst-Forum Trønderlag AS

Trond@tft.no  
40455776

Waldemar Aunes veg 15C  
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/19067>

### 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 TG3

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Det registreres punktert glass på ett vindu på det største soverommet. Selger opplyser at vinduer er fellesanliggende og vil bli byttet i regi av borettslaget.

##### Anbefalte tiltak

Skade i vindu må utbedres.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, plattning

##### Oppsummering

Det anmerkes noe vannansamling på betongdekke. Årsak kan være pga feil fall mot sluk/avrenning eller tett avløp. Kontroll lot seg ikke utføre pga lagrede gjenstander.

##### Anbefalte tiltak

Kontroll av sluk/avrenning.

#### Toalettrom

##### Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

##### Anbefalte tiltak

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

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er ikke påvist i leiligheten og er trolig plassert i fellesarealer i kjeller.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det etableres tilgang til stoppekran i leiligheten.

#### Våtrom: Bad.

##### Oppsummering av overflater

Badet bærer preg av ufagmessig utførelse. Det registreres riss / sprekker i flisfuger ved sluk. Det anmerkes en del monteringshull i veggflis etter utstyr. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

#### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.  
Det er sprekke i flisfuger ved slukrist og membran kan være skadet.  
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med avrenning til sluk i påvente av en oppgradering.

#### Oppsummering av ventilasjon

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

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

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

### Øvrig: Vaskerom.

#### Oppsummering

Det anmerkes manglende sokkelflis bak skapinnredning.  
Det åpne rørføringer i vegg.  
Rommet bærer preg av ufagmessig utførelse.

#### Anbefalte tiltak

Pga registrerte avvik må bruken tilegnes deretter.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Våtrom: Bad.

#### Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med avrenning til sluk i påvente av en oppgradering.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
11.6.2024

Rapportdato  
15.6.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Cathrine Baksvær Gylder

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Trond Sandlsett

Telefon: 40455776

Firma: Takst-Forum Trønderlag AS

Epost: Trond@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL



### Informasjon om boligen

Adresse: Waldemar Aunes veg 15C, 7027 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 100

Bruksnr: 158

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 403

Leilighetsnr:

Byggeår: 1966

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

2019 Oppgradering av kjøkken.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Ja

## 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: Leilighet

### 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	9
Kjeller	15	0	15	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>98</b>	<b>83</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	83	83	0	Entre, bad, vaskerom, 3 soverom, stue, kjøkken, toalett.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>83</b>	<b>83</b>	<b>0</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Det anmerkes noe vannansamling på betongdekke. Årsak kan være pga feil fall mot sluk/avrenning eller tett avløp. Kontroll lot seg ikke utføre pga lagrede gjenstander.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Kontroll av sluk/avrenning.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass i terrassedør er datostemplet 1989.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres punktert glass på ett vindu på det største soverommet. Selger opplyser at vinduer er fellesanliggende og vil bli byttet i regi av borettslaget.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Skade i vindu må utbedres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>

### 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
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>

#### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Naturlig
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

### 6.5 Lovlighet

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

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
------------------	------------------

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner?	Nei
----------------------------	-----

### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.7 Avløpsrør

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

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

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Rørfornyng utført av Olimb AS i 2023 i regi av borettslaget.

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**

TG 1 på rørfornyng og nyere deler oppgradert i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er ikke påvist i leiligheten og er trolig plassert i fellesarealer i kjeller.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales at det etableres tilgang til stoppekran i leiligheten.	

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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 kabler utilstrekkelig festet?	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
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
Eier opplyser om at det er gjennomført en elk kontroll i 2016. Selger har framlagt dokumentasjon på arbeider gjort etter el kontroll i 2016.	

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent nyere dato.	
Størrelse	
Ukjent, ca. 150 L.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert på ukjent tidspunkt. Det er etablert nyere plastsluk.	
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Badet bærer preg av ufagmessig utførelse.          Det registreres riss / sprekker i flisfuger ved sluk.          Det anmerkes en del monteringshull i veggflis etter utstyr.          Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
<p>Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.</p>	

## Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.          Det er sprekke i flisfuger ved slukrist og membran kan være skadet.          Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
<p>Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med avrenning til sluk i påvente av en oppgradering.</p>	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Utstyrt med dusjhjørne, servant, servantskap og naturlig avtrekk.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
--------------------------------------	-------------

#### Ventilasjon

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

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
------------------------------------	-------------

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

<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>
<p>Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.</p>

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
-----------------------------	--------------

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

<b>Anbefalte tiltak fukt</b>
<p>Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med avrenning til sluk i påvente av en oppgradering.</p>

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.13 Øvrig: Vaskerom.

### Beskrivelse

Vaskerom har flis på gulv, sokkelflis og panelplater på vegger. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, stoppekran, bereder og naturlig avtrekk. Det måles fall til plastsluk. Pga innredning og utstyr er ikke alle overflater kontrollert.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det anmerkes manglende sokkelflis bak skapinnredning. Det åpne rørføring i vegg. Rommet bærer preg av ufagmessig utførelse.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga registrerte avvik må bruken tilegnes deretter.

## 6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	1240128		
<b>Adresse</b>	Waldemar Aunes veg 15C,		
<b>Postnummer</b>	7027	<b>Poststed</b>	TRONDHEIM
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2015	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	8år4mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>		<b>Polise/avtalenr.</b>	
<b>Selger1fornavn</b>	Cathrine Gylder	<b>Selger1etternavn</b>	Jakobsen
<b>Selger2fornavn</b>	Nils Morten	<b>Selger2etternavn</b>	Jakobsen

## 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

Hvis ja, beskrivelse

Sprekker i flisfug ved sluk og mangelfull heft mot underlaget enkelte steder. Mangelfull fuging.

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

Firmanavn

Haralds VVS, ifølge forrige eier.

Redegjør for hva som er gjort og når

Utført av tidligere eier, usikkert når og nøyaktig hva som ble gjort..

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Firmanavn

Olimb

Redegjør for hva som er gjort og når

Rør i rør i regi av borettslaget. Utført i 2023.

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

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

Kommentar

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

Kommentar

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

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

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, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse

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

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

Nei  Ja

Kommentar

**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

Hvis ja, beskrivelse

Se takrapport utført 2024

**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

Kommentar

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Forslag/vedtak til rehabilitering av borettslaget.

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**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 egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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.

Jakobsen, Nils Morten

-----  
*Signert av*

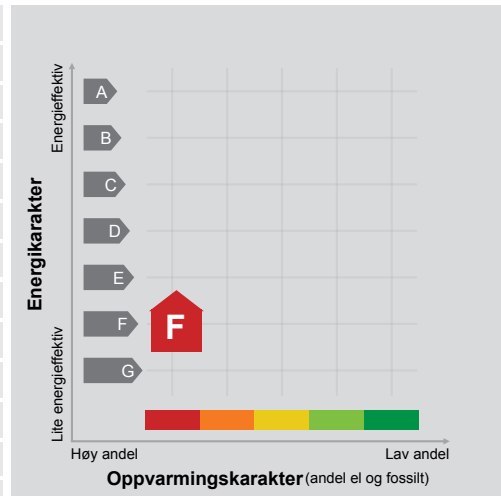
Gylder, Cathrine Baksvær

-----  
*Signert av*



# ENERGIATTEST

Adresse	Waldemar Aunes veg 15C
Postnummer	7027
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	158
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182371335
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	84169ec6-bd23-4299-b09d-75c921c7adf2
Dato	04.06.2024



**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](http://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)

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1966
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	84
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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: Waldemar Aunes veg 15C  
Postnummer: 7027  
Sted: TRONDHEIM  
Kommune: Trondheim  
Bolignummer: H0201  
Dato: 04.06.2024 20:36:24  
Energimerkenummer: 84169ec6-bd23-4299-b09d-75c921c7adf2

Kommunennummer: 5001  
Gårdsnummer: 100  
Bruksnummer: 158  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 182371335

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### **Tiltak 9: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs**

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: 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.

## Waldemar Aunes veg 15C

Nabolaget Hallset nordre/Selsbakkhøgda - vurdert av 57 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



### Offentlig transport

Hallset	8 min
Linje 3, 23, 42, 52, 53, 105	0.6 km
Rognheim	13 min
Linje 9	1 km
Selsbakk stasjon	19 min
Linje R60, R70	1.4 km
Trondheim S	13 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 km
Trondheim Værnes	37 min

### Skoler

Hallset skole (1-7 kl.)	11 min
441 elever, 30 klasser	0.9 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	15 min
615 elever, 33 klasser	1.2 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	7 min
583 elever, 35 klasser	2.7 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	10 min
340 elever, 21 klasser	0.8 km
Byåsen videregående skole	12 min
1000 elever	1 km
Skansen Videregående Steinerskole	12 min

### Ladepunkt for el-bil

Vognhallveien	14 min
---------------	--------



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



### Kvalitet på skolene

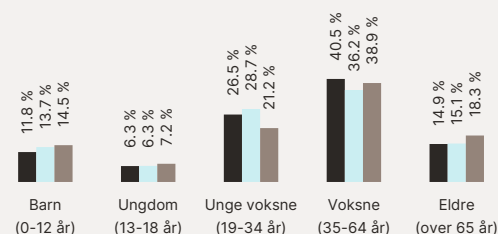
Veldig bra 77/100



### Naboskapet

Høflige 65/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

Selsbakkhøgda barnehage (1-5 år)	2 min
54 barn	0.1 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år)	8 min
60 barn	0.6 km
Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år)	11 min
65 barn	0.8 km

### Dagligvare

Rema 1000 Hallset	8 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Coop Prix Rognheim	14 min
PostNord	1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud  
Veldig bra 95/100



Støynivået  
Lite støynivå 86/100

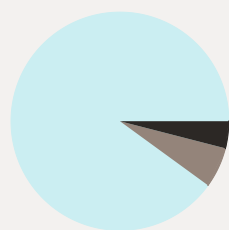


Trafikk  
Lite trafikk 85/100

## Sport

⊕ Byåsen videregående Aktivitetshall, ballspill	9 min ⚶ 0.7 km
⊕ Selsbakk skole Aktivitetshall, ballspill	9 min ⚶ 0.7 km
🚶 EasyFit Byåsen	9 min ⚶
🚶 3T-Byåsen	12 min ⚶

## Boligmasse

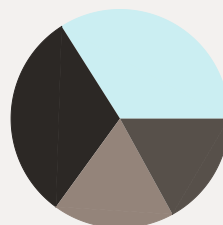


■ 4% enebolig  
■ 90% blokk  
■ 6% annet

## Varer/Tjenester

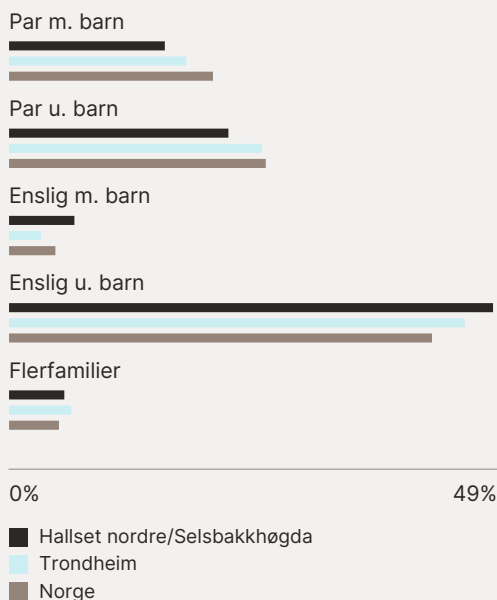
📍 Byåsen Butikksenter	9 min 🚶
📍 Vitusapotek Hallset Hage	8 min ⚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

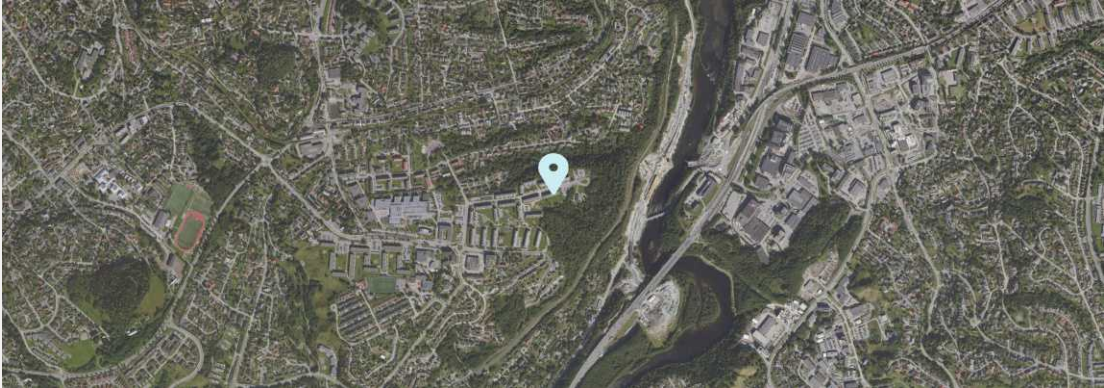


## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## **Vedtekter**

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

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

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

##### **1-1 Formål**

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

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

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

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

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

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

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **6-2 Pålegg om salg**

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

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantsikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantsikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

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

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

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

### **Velkommen!**

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

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

### **Ansvar - omfang**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Renhold av fellesarealer**

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

### **Kildesortering - avfall**

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

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

Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

### **Mating av fugler**

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

### **Ro og orden**

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

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl 2300 og kl 0700, og boligen må ikke brukes slik at man sjenerer andre. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha tilstelning eller festlig lag som kan føre til mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter likevel ikke det alminnelige hensyn til naboene.

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

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

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

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

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

### **Bruk av leiligheten**

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

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

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

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

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

### **Vaskerier og tørkeplasser**

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

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

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

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

### **Plikter - mislighold**

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

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

Trondheim, september 2005

Sist revidert på generalforsamling 20.05.2021

## Til styret i Selsbakkhøgda Borettslag søknad om dyrehold

(vedtatt på generalforsamlingen 02.05.2018)

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

Søknad om dyrehold skal sendes/leveres til styret.

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

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

søker herved om å holde \_\_\_\_\_

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

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

### Erklæring

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

Trondheim, /

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

## **RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV PARKERINGSPLASSER**

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

**SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG**  
**styret**

## SØKNAD PÅ GARASJE I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

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

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

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

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

Jeg søker på (sett kryss):

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

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

Garasje nr. 56 – 60   
V/Selsbakkvn. 38

Garasje nr. 61 – 64   
V/Selsbakkvn. 40

Garasje nr. 65 - 79   
V/Selsbakkvn. 42

Garasje nr. 80 - 83   
V/Selsbakkvn. 46

Garasje nr. 84 - 93   
V/Selsbakkvn. 50

Garasje nr. 94 - 113   
V/Alette Beyers vei

Anmerkninger:

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

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

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

# **Innkalling til ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag**

**Tid: Tirsdag 09.05.2023 - kl. 18:00**

**Sted: Byåsen videregående skole**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

**1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**

**1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

## **2. Årsoppgjør for 2022**

**2.1 Godkjenning av regnskap**

**2.2 Disponering av resultat**

**2.3 Revisjonsberetning**

Se vedlegg.

## **3. Styrets årsmelding for 2022**

Se vedlegg.

## **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023**

Det er budsjettet med et styrehonorar på kr. 664 180,-. Av disse var kr. 22 000,- tiltenkt valgkomitèen.

Forslag til godtgjørelse til styret for perioden 2022 - 2023: kr. 642 180,-.

Forslag til godtgjørelse til valgkomitè: kr. 22 000,-.

## 5. Saker fra andelseierne

### 5.1 El-sykkelparkering

Vi har nylig flyttet inn i leiligheten vår i borettslaget og vi har ikke noe sikkert sted å parkere el-syklene og lastesykkelen vår trygt. Vi har satt navnene våre på ventelisten for en garasje, men siden vi ikke eier en bil, tror vi det ikke er særlig praktisk, økonomisk eller effektivt bruk av plass å leie en hel garasje for syklene.

Saken er meldt inn av Elaine Rebecca Holmes.

**Forslag til vedtak:** Kan du bygge en sikker sykkelparkering eller bygning for el-sykler med ladepunkter inne og med nok plass til lastesykler. Dette vil redusere tyveri og få flere til å sykle. Dette bør vies samme grad av oppmerksomhet som å installere elektriske ladepunkter for biler.

**Styrets innstilling:** Vi ikke har tid og ressurser til å prioritere dette nå. Saken er påbegynt, men ikke avsluttet på grunn av andre tidskrevende og kostbare prosjekt.

### 5.2 Manglende informasjon og dårlig kommunikasjon fra styret til beboere

Gjennom det siste året har informasjonsplikten fra styret til beboere vært kritikkverdig. Det vises blant annet til saksbehandlingen rundt utleie av Grendehuset.

I protokoll fra ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda BL 11. mai 2016, sak 7 står det at styret vil forsøke å avholde to beboermøter hvert år. Hvis dette hadde vært gjennomført, har vi som beboere fått en bedre informasjon på et tidligere tidspunkt sammenlignet med dagens praksis.

I løpet av de to siste årene har styret ikke overholdt sin informasjonsplikt. Det lille av informasjon som har kommet til beboere er via rykter, Facebook, borettslagets hjemmeside og kontordagene. Informasjonen har ikke kommet uoppfordret, men har måttet bli etterspurt. Et annet forhold som er kritikkverdig er at informasjonen som gis på de forskjellige plattformene ikke stemmer overens. Dette resulterer i at det blir tvil om hva som er riktige opplysninger og tilliten til styret som våre tillitsvalgte svekkes. Denne praksisen må endres, og saker som styret har til behandling som omhandler andelseiernes interesser skal kommuniseres til andelseierne uten unødig opphold.

Saken er meldt inn av Per Magnus Hegglund.

**Forslag til vedtak:** Styret pålegges av generalforsamlingen å avholde to beboermøter i året. Et i oktober og et i februar hvert år.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg bak forslaget.

### 5.3 Ny vaktmestergarasje

Det foreslås med dette å bygge ny vaktmestergarasje i Selsbakkhøgda BL. Bakgrunnen for saken er at det er kjent at dagens bygning ikke møter dagens krav om blant annet Helse, Miljø og sikkerhet. Det har i flere år versert ulike planer for å bygge ny vaktmestergarasje uten at ny vaktmestergarasje har blitt etablert.

Bakgrunn:

Forslagsstillerne har nå vært på befaring i Valentinlyst BL, der de nylig har bygget ny vaktmestergarasje. Det ble gjort på Borettslagets tomt, og det ble benyttet helt ordinære tegninger samt at spill fra oljesøl med videre er ivare tatt. I den nye vaktmestergarasjen på Valentinlyst er det en garderobe, et toalettrom, samt dusj. Prislappen på det anlegget var rett i underkant av 5 millioner kroner. Vi gjør beboerne oppmerksom på at dagens Vaktmestergarasje her i Selsbakkhøgda mangler dusj. Dette medfører at dersom det søles med noe som er etsende eller skadelig, så har vaktmesterne ikke noen mulighet til å skylle av seg på forskriftsmessig måte. Med andre ord brytes Arbeidsmiljøloven hver eneste dag her i BL. Det er ikke greit at BL bryter norsk lov.

Saken er meldt inn av Heidi Falk Hjortdahl og Per Magnus Heggland

**Forslag til vedtak:** Styret pålegges å søke om byggetillatelse på Selsbakkhøgda BL sin egen tomt. Det forutsettes at oppstart på bygging av vaktmestergarasje blir i løpet av 2023/2024 og ikke senere enn 2024 (forutsatt at alle tillatelser er gitt fra kommunen). Vi pålegger styret å ta sitt arbeidsgiveransvar, med å sikre forsvarlige arbeidsforhold for våre ansatte.

**Styrets innstilling:** Styret jobber aktivt med planlegging av ny vaktmestergarasje og vi stiller oss bak forslaget til vedtak.

### 5.4 Utvidelse av åpningstider for utleie grendahuset

Forslår at man en gang i måneden kan åpne for at grendahuset kan leies ut til kl 02 på natten. Dermed vil man iallfall få en helg i måneden der man får inntekt på huset slik at det ikke går i minus. Dette vil også gi en forutsigbarhet for beboere som bor i nærheten av grendahuset. Man kan sette noen kriterier om at man streber etter å ha ro utenfor huset. Ikke lov med musikk og åpne vindu osv. Man kan stille krav om at de som leier selv stiller med en voksen person som har ansvar for å overholde orden og ro selv om de som leier er der lengre enn til kl 23. Regler bør utarbeides. Forslår utvidelse av leietid feks hver 3. helg i måneden eller noe tilsvarende.

Saken er meldt inn av Hanne Strøm.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg bak forslaget.

## 6. Valg

### 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Anniken Thomsen Tvervåg

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling er at Anniken Thomsen Tvervåg gjenvelges som styreleder for 2 år.

### 6.2 2 styremedlemmer for 2 år

På valg: Kristin Gautvik  
Kristian Malmedal Bersvendsen

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling er at Kristin Gautvik gjenvelges som styremedlem for 2 år.

Markus Øien velges som nytt styremedlem for 2 år.

### 6.3 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:  
Anne Kristin Skar  
Lilja Kristjansdottir

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling er at begge vara gjenvelges for 1 år.

### 6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:  
Mari Dyrset  
Hanne Strøm  
Asbjørn Bakås  
Harald Reitan

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteen gjenvelges for 1 år.

### 6.5 5 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

**Forslag til vedtak:** Styrets medlemmer stiller som delegater.

*Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.  
Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på  
generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må  
det medbringes fullmakt.  
Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.  
Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har  
rett til å være til stede og til å uttale seg.  
Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til  
å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.*

25.04.2023

**Selsbakkhøgda Borettslag**

Styret

Det vil avholdes et informasjonsmøte etter at generalforsamlingen er hevet.  
Info til dette ligger innkalt i innkallingen til generalforsamlingen.

## Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<hr/>					
Driftsinntekter					
Felleskostnader		23 231 988	22 122 900	23 230 784	24 856 940
Inntekter garasjer		354 237	354 600	345 000	345 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 981 440	3 037 440	3 037 400	3 161 600
Andre tillegg	1	1 075 200	1 075 200	1 075 200	1 075 200
Andre driftsinntekter	2	1 312 224	1 686 761	1 118 900	1 152 200
Sum driftsinntekter		28 955 089	28 276 901	28 807 284	30 590 940
<hr/>					
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 377 649	-2 208 836	-2 089 500	-2 238 800
Styrehonorer	4	-559 800	-539 800	-539 800	-664 180
Avskrivninger	5	-265 765	-42 349	-34 285	-335 804
Forretningsførerhonorar		-374 250	-396 014	-361 300	-758 365
Eksterne honorar	6	-360 035	-465 428	-169 400	-222 000
Kontingent boligbyggelag		-201 300	-221 100	-221 100	-201 300
Drifts- og serviceavtaler	7	-1 575 957	-1 274 081	-1 559 800	-1 188 600
Løpende vedlikehold	8	-1 245 796	-1 586 716	-2 000 000	-2 000 000
Periodisk vedlikehold	9	-4 163 852	-3 663 956	-15 117 000	-9 400 800
Elektroniske fellesavtaler		-2 939 923	-2 927 596	-3 037 500	-3 161 600
Forsikring	10	-999 522	-2 088 124	-1 710 200	-1 824 295
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 165 606	-4 193 220	-4 325 000	-4 560 000
Eiendomsavgifter		-2 915 697	-2 805 125	-2 887 800	-3 033 200
Energi, felles	11	-469 879	-587 063	-600 000	-650 000
Andre driftsutgifter	12	-1 513 537	-1 092 136	-675 200	-999 500
Sum driftskostnader		-23 128 566	-24 091 544	-35 327 885	-31 238 445
DRIFTSRESULTAT		5 826 523	4 185 357	-6 520 601	-647 504
<hr/>					
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		225 356	184 075	10 000	210 000
Finanskostnader		-1 832 021	-856 217	-1 593 000	-3 384 067
Netto finansposter		-1 606 665	-672 142	-1 583 000	-3 174 067
<hr/>					
Resultat før skattekostnad		4 219 858	3 513 215	-8 103 601	-3 821 572
<hr/>					
ÅRSRESULTAT	13, 17	4 219 858	3 513 215	-8 103 601	-3 821 572
<hr/>					
Disponering av totalresultat:		4 219 858	3 513 215	-8 103 601	-3 821 572
Overført til annen egenkapital		4 219 858	3 513 215	0	0

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	5, 18	179 128 599	179 128 599
Maskiner	5	328 553	114 371
Andre anleggsmidler	5	8 962 939	2 874 468
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	14	393 125	467 768
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>188 813 216</b>	<b>182 585 207</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Kundefordringer	15	42 501	68 318
Periodiserte kostnader	15	1 317 246	873 936
Andre fordringer	15	26 052	1 868
Mellomregning Klare Finans	15	398 286	341 140
Opptjente renter	15	52 940	3 435
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	16	1 041 640	6 116 596
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 878 666</b>	<b>7 405 293</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>191 691 882</b>	<b>189 990 500</b>

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17	56 000	56 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	99 055 110	94 835 252
<b>Sum egenkapital</b>		<b>99 111 110</b>	<b>94 891 252</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	18, 19	74 574 504	77 932 660
Borettsinnskudd	18, 20	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	18, 20	333 000	333 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>88 416 034</b>	<b>91 774 190</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 362 185	2 472 096
Skyldig off. myndigheter		164 860	170 409
Forskudd kunder		427 968	390 237
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		148 596	174 957
Påløpte kostnader		11 179	56 909
Annen kortsiktig gjeld		49 950	60 450
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 164 738</b>	<b>3 325 058</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>92 580 772</b>	<b>95 099 248</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>191 691 882</b>	<b>189 990 500</b>
Pantstillelser	18	88 083 034	91 441 190

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

\_\_\_\_\_  
Anniken Thomsen Tvervåg  
Leder

\_\_\_\_\_  
Kristin Gautvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristian Malmedal Bersvendsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hanne Cecilie Hagen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torggrim Wårum  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet.

## Note 1 - ANDRE TILLEGG SINTEKTER

	2022	2021
Andre tillegg		
Vakthold	168 000	168 000
Tillegg Vasking	907 200	907 200
Sum andre tillegg	1 075 200	1 075 200

## Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2022	2021
Strømvavgift eluttak	13 754	25 935
Inntekt parkering	848 637	781 788
Salg anleggsmidler	0	400 000
Tilskudd	100 000	173 125
Inntekt grendahus/bomiljøareal	96 400	82 850
Kompensasjon/erstatning	75 215	44 016
Inntekt brøyting/strøing	99 042	95 715
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	250	200
Utleie av utstyr og areal	70 526	47 431
Viderefakturering av tjenester	0	28 000
Salg fra Vippsløsning	8 400	7 701
Sum andre inntekter	1 312 224	1 686 761

## Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Lønn	1 338 249	1 455 124
Refusjoner	-509 580	0
Arbeidsgiveravgift	242 266	340 274
Feriepenger	138 197	174 957
Pensjonskostnader	81 735	91 090
AFP-premie	29 951	19 713
Reisekostnader	426	2 657
Andre lønnskostnader	77 610	125 021
Sum personalkostnader	1 377 649	2 208 836

Samlet antall årsverk: 2,72

Obligatorisk tjenstepensjon

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

## Note 4 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	559 800	539 800

Note 5 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Park. plass	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	17 353	1 208 665	1 555 643	1 072 278	1 868 891
Årets tilgang :	0	0	0	292 313	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	17 353	1 208 665	1 847 955	1 072 278	1 868 891
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	17 353	0	1 519 402	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	1 208 665	328 554	1 072 278	1 868 891
Årets avskrivninger :	0	0	0	78 131	0	0
Antatt levetid i år :		5		5		

	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Garasje	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 613 311	51 858	100 712	1 270 390	0	142 646 397
Årets tilgang :	0	0	0	99 924	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 613 311	51 858	100 712	1 370 314	0	142 646 397
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	36 300	100 712	1 277 748	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 613 311	15 558	0	92 565	0	142 646 397
Årets avskrivninger :	0	5 186	0	14 882	0	0
Antatt levetid i år :		10	3	5		

	Søppelsug	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	565 261	1 897 482
Årets tilgang :	4 915 451	0	1 260 730
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 915 451	565 261	3 158 212
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 481	0	2 044 567
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 894 970	565 261	1 113 644
Årets avskrivninger :	20 481	0	147 085
Antatt levetid i år :	20		5

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Bygninger er anskaffet i år 1965.

## Note 6 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	22 344	17 500
Fakturerte tjenester	63 984	177 115
Juridisk rådgivning	250 707	263 181
Teknisk rådgivning	23 000	7 631
Sum eksterne honorarer	360 035	465 428

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder sporadiske utønninger, bistand ifbm. utvidelse av borettslag, oppbevaring av el-tegninger samt div. andre honorar.

Juridiske tjenester gjelder bistand fra Ernst & Young Advokatfirma AS.

Teknisk rådgivning gjelder diverse rådgivning og prosjektering fra ingeniører i TOBB.

## Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Vedlikeholdsplan	19 497	18 600
Avtale om sekretærtjenester	85 527	82 555
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	79 518	76 753
Avtale om HMS-tjenester	43 825	42 549
Andre administrasjonsavtaler	33 849	46 979
Avtale om vaktmestertjenester	11 250	0
Avtale om renholdstjenester	853 490	848 321
Avtale om vakt- og sikringstjenester	207 941	133 699
Avtale om skadedyrbekjempelse	10 616	7 750
Avtale om parkeringskontroll	51 943	16 875
Avtale om kontroll av el-anlegg	94 500	0
Avtale om adgangskontroll og dører	84 000	0
Sum drifts- og serviceavtaler	1 575 957	1 274 081

Andre administrasjonsavtaler gjelder langtidsbudsjett, lønn og personal samt e-postkonto.

## Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	47 208	51 345
Skadedyrbekjempelse	16 625	0
Lekeplasser	7 275	41 332
Veger, gater og park.plasser	7 680	0
Flaskeleie, fylling m.m.	5 704	5 319
Rørleggerarbeid	393 507	356 993
Malearbeid og -utstyr	20 638	92 854
Elektrikerarbeid	133 523	339 034
Dør og vinduer	90 470	75 139
Feiing areal/tømt sandfang	5 300	14 350
Takararbeid	0	13 900
Blikkenslagerarbeid	0	20 138
Murerarbeid	0	7 140
Gjerde og områdesikring	0	8 868
Grunnararbeid	47 125	0
Pukk	3 011	5 054
Snøbrøyting, sandstrøing	74 523	26 252
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	22 824	49 644
Garasjeanlegg	6 302	2 969
Vaskerianlegg	0	3 013
Egenandeler, differanser skader	67 000	50 276
Avfallstømming/søppeluganlegg	127 061	117 252
Renholdartikler/renhold	20 771	23 641
Forbruksmateriell	89 344	89 345
Nøkler, lås	37 302	126 269
Brannsikring	11 314	0
Byggesaksgebyr	7 890	56 590
Porttelefon	3 397	0
Sum vedlikehold	1 245 796	1 586 716

#### Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Lekeplasser	1 085 000	499 830
Veger, gater og park.plasser	653 686	0
Malearbeid og -utstyr	31 723	16 221
Elektrikerarbeid	326 554	58 364
Takarbeid	0	449 838
Grunnarbeid	265 468	1 693 425
Asfaltering	1 400 250	0
Ventilasjon	163 329	0
Avfallstømming/søppeluganlegg	0	845 775
Forbruksmateriell	0	600
Skilt	22 250	0
Balkong/veranda/terrasser	66 050	0
Fasade	61 135	0
Prosjektvedlikehold	88 406	99 904
Sum periodisk vedlikehold	4 163 852	3 663 956

#### Note 10 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	999 522	2 088 124

#### Note 11 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	469 879	587 063
Sum energikostnader	469 879	587 063

## Note 12 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Leiekostnader	506 369	152 490
Verktøy, driftsmateriell, inventar	122 063	136 676
Kontorrekvisita, trykksaker	9 055	11 504
Telefon og porto	0	1 476
Drift maskiner	676 200	615 057
Gaver	9 080	3 775
Kostnader vedr. styrearbeid	61 302	39 955
Generalforsamling/årsmøte	11 462	15 850
Kurskostnader	17 875	5 508
Bankgebyrer	1 635	25 648
Andre gebyrer	45 020	22 237
Tilskudd bomiljø	9 099	16 674
Hjemmeside/internett/TV-abo	18 675	19 010
Dagligvarer	7 592	6 432
Alarmutrykning	1 029	853
Julebord/ styresamling	5 455	8 178
Bøter/ sanksjoner	1 320	0
Erstatning	9 750	11 950
Operasjon dagsverk	0	250
Medlemskontingent	563	563
Elbilanlegg	0	-4 480
Andre kostnader	-5	128
Sum andre driftsutgifter	1 513 537	1 092 136

### Note 13 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	4 080 235	4 434 188
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	4 219 858	3 513 215
Tilbakeført avskrivning	265 765	42 349
Tilgang av anleggsmidler	-6 568 417	-84 437
Avdrag lån	-3 358 156	-3 357 312
Opparbeidet langsiktig fordring	0	-487 500
Reduksjon langsiktig fordring	74 643	19 732
Årets endring i disponible midler	-5 366 308	-353 953
Disponible midler i periodens slutt	-1 286 072	4 080 235
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-1 286 072	4 080 235

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler. Det er budsjettert med en økning i felleskostnadene det kommende året, samt låneopptak - noe som vil bidra til positive disponible midler.

### Note 14 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2022	2021
Langsiktige fordringer	393 125	467 768

Langsiktige fordringer består av penger satt av til leasingavtale.

### Note 15 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

### Note 16 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	101 188	95 755
Bankinnskudd	940 452	6 020 841
Sum bankinnskudd	1 041 640	6 116 596

## Note 17 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	94 891 252	91 378 037
Andelskapital 01.01	56 000	56 000
Andelskapital 31.12	56 000	56 000
Annen egenkapital 01.01	94 835 252	91 322 037
Årets resultat	4 219 858	3 513 215
Annen egenkapital 31.12	99 055 110	94 835 252
SUM EGENKAPITAL 31.12	99 111 110	94 891 252

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

## Note 18 - PANTSTILLELSER

	2022
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	179 128 599
Restgjeld 31.12	88 083 034

Pålydende pantstillelser var 105 040 000,- per 31.12.

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

### Note 19 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	90517328501	00146188693
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2013	2001
Rentesats:	3.90 %	1.732 %
Betingelser:	3 mnd NIBOR + margin 0,64	
Beregnet innfridd:	30.12.2046	01.04.2026
Opprinnelig lånebeløp:	95 280 000	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	76 580 703	1 351 957
Avdrag i perioden:	3 063 682	294 474
Lånesaldo 31.12:	73 517 021	1 057 483
Saldo 5 år frem i tid:	58 200 975	0

### PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00146188693	170	2 103	357 510
	85	2 011	170 935
	110	1 893	208 230
	55	1 814	99 770
	102	1 644	167 688
	15	1 512	22 680
	23	1 329	30 567
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517328501	170	146 221	24 857 570
	85	139 825	11 885 125
	110	131 614	14 477 540
	55	126 088	6 934 840
	102	114 324	11 661 048
	15	105 086	1 576 290
	23	92 375	2 124 625

Note 20 - INNSKUDD

	2022	2021
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	333 000	333 000
Sum innskudd	13 841 530	13 841 530

## Resultat og balanse med noter for Selsbakkhøgda Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Selsbakkhøgda Borettslag**

Styreleder	Anniken Thomsen Tvervåg (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Hanne Cecilie Hagen (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Kristin Gautvik (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Kristian Malmedal Bersvendsen (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Torgrim Wårum (sign.)	18.04.2023

## Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Selsbakkhøgda Borettslag

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selsbakkhøgda Borettslag.

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

## 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. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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 avviklet.

## 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)

Perimeo Dokumentnøkkel: 058K4-L18IP-2XEQH-VM6ZP-M1VA4-L0TGO

# 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

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-19 08:59:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 058K4-L18IP-2XEQH-VM6ZP-M1VA4-LOTGO

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>

## Årsberetning Selsbakkhøgda Borettslag styreåret 2022/2023

Styret har i løpet av det siste styreåret jobbet med mange store og tidkrevende oppgaver og prosjekter. Noen av disse har pågått over lengre tid, noen har kommet til det siste året. I tillegg nedlegges det kontinuerlig mange timer fra hver av styremedlemmene med den daglige driften av vårt store borettslag, henvendelser og problemstillinger fra beboere mm.

Oppsummerer hovedtrekk av det som har holdt styret i full vigør det styreåret som ligger bak oss;

### **Selsbakkhøgda Borettslag har i perioden 22/23 hatt fire ansatte**

- Vaktmester Øyvind Jensen
- Vaktmester Jomar Kvakland
- Vikar, vaktmester Kristian Kornelius
- Ansvarlig utleie grenadarhus Ann Jorid Sjulsvik

Medarbeider -og utviklings-samtaler er gjennomført

Revisjon HMS er gjennomført

Øyvind Jensen har i forkant av avholdte styremøter, møtt styret og her fått en arena for utveksling av erfaring og utfordringer som vaktmester i Selsbakkhøgda Borettslag

### **Videre har vi brukt innleide ressurser i forbindelse med**

- Prosjekt nedgravde avfallscontainere
- Nye lekeplasser
- Prosjekt rørfornyng
- Utvidelse av ladeanlegg, el-bil
- Sommerhjelp, avlastning vaktmester-tjenester
- Service av maskiner og utstyr
- Oppgradering av fasader for å tilfredstille gitt standard
- Forsikrings-saker
- Utleie

Prosjekt nye lekeplasser ble avsluttet senhøsten 2022

Prosjekt nedgravde avfallscontainere ble avsluttet vår 2023. Det gjenstår såing av plen mm og forskjønnelse av tomteareal berørt av denne prosessen. Ventes ferdigstilt tidlig sommer 2023

Det ble skiftet leverandør av vakt -og sikkerhetstjenester fra Securitas til Avarn. Med denne inngåelsen har vi samme tjenestegrad men en betydelig økonomisk innsparing for borettslaget.

Det har vært jobbet lenge og grundig med kartlegging av hvilken leverandør som kan gi oss den beste service og avtale ved leveranse av el-ladeanlegg og utvidelse av denne. Målet er tilgang til lademuligheter på alle parkeringsplasser, inkludert garasjer, bortsett fra garasjer som befinner seg på gjesteparkering ved vaktmester-servicebygg.

TOBB-nøkkel, Unlock app, ble tatt i bruk i 2022. Denne har blitt godt tatt i mot og er i bruk av veldig mange beboere i borettslaget. Styret understreker at dette ikke er et substitutt for fysiske nøkler men et ekstra servicetilbud for våre beboere.

Det er også tilrettelagt for ekstra gjesteparkering på areal som er frigitt etter avfalls-containere har blitt nedgravde. Disse jobbes videre med utover sommer/høst 2023.

## **Prosjekt rørfornyng**

Styret har sammen med TOBB gjennomført anbudsrunde for rørfornyng av blokk 14 og 15 i Waldemar Aunes vei. Valget falt på Ohlimb som hovedleverandør og entreprenør.

Arbeidet er nå godt i gang og går så langt etter planen. Vi vil etterhvert se hva slags utfordringer entreprenøren har støtt på før vi går igang med planlegging og utbedring i alle resterende blokker i borettslaget. Videre arbeide og fremgang med rørfornyng vil bli informert om så fort vi har klarhet i dette.

## **Styrets arbeid med utvidelse av borettslag/ tomteparsell**

Selsbakkhøgda eier en stor tomteparsell som i dag benyttes til parkering og vaktmestergarasje. Denne tomten er i årrekke vurdert solgt og det er sett på muligheter for å utvide borettslaget.

Sittende styrer har jobbet med denne saken i flere år og prosessen har tatt svært lang tid. I en slik prosess er det helt avgjørende at alle ledd i utredningen utføres på en korrekt måte. Her er det avgjørende at inntektene for borettslaget blir helt i toppsjiktet av potensialet. Styret har nå landet på en mulighets-studie som vil gi borettslaget opp mot 100.000.000,- i inntekt i samarbeid med Trym Bolig, som er byggherre og eiendomsutvikler. Avtalen med trym Bolig baserer seg på at borettslaget får betalt pr bebygde kvadratmeter bruksareal som oppføres på tomten. En slik avtale legger alt ansvar over på utvikler og byggherre, borettslaget får betalt underveis etter hvert som eiendommer selges.

Dette vil gi borettslaget et svært nødvendig økonomisk løft og bidrar til store og kostnadskrevenne utbedringer og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse.

Nye parkeringsplasser vil bli etablert for å supplere de som forsvinner og nye og utbedret vaktmestergarasje vil etterhvert bli bygget på egnet tomteareal et annet sted i borettslaget. Vi går spennende tider i møte, dette vil medføre store positive endringer i borettslaget.

## **Diverse**

Utleie av grenadarhus i en tidsbestemt periode er gjort på bakgrunn av underskudd, både i drift og vedlikehold av grenadarhuset. Slik kan vi snu dette regnskapet og i fremtiden fortsette å ha dette samlingsstedet i vårt borettslag.

Styret har gjennomført en ordinær generalforsamling i henhold til forskrifter. Det ble også gjennomført en ekstraordinær generalforsamling etter krav fra andelseiere. Mye tid og økonomiske ressurser er nedlagt i gjennomføring av disse.

Styrets arbeid i tillegg av alle store prosjekter er snitt av minimum ca 10 henvendelser på mail pr dag, også i helger, telefoner kommer i tillegg. Dette utgjør i løpet av et år minimum ca 3500 mailer som skal behandles og besvares.

Styret har gjennomført jevnlig styremøter, arbeidsmøter, møter med prosjekt og tilbydere.

Styret 2022/2023

## **Forslag til tekst til informasjonsmøte 9 mai 2023**

Styret i Selsbakkhøgda Borettslag inviterer til informasjonsmøte med informasjon om rehabilitering og plan for utvidelse av borettslaget med inntil 160 nye andeler fordelt på nye blokker som skal oppføres på gnr. 100 bnr. 159, Trondheim. Dette med bakgrunn av fullmakt som ble gitt styret i ordinær generalforsamling den 15. oktober 2019. Styret fikk da fullmakt til å utrede utvikling av tomten og forhandle om ulike løsninger med flere aktører.

### **1. Orientering om styrets arbeid siden sist**

#### 1.1 Avklaringer rehabilitering

Som alle andelshavere er godt kjent med har byggene sterkt behov for rehabilitering. Dette er det gitt god informasjon om i tidligere tilsendte dokumenter og på møter med andelshavere både gjennom informasjonsmøter og generalforsamling.

Styret ser derfor ikke grunn til å gi grundig informasjon om historikken her, men viser til det som er sendt ut tidligere. Nærmere forklaring ifht. aktuell rehabilitering vil bli informert om i møte.

#### 1.2 Utvidelse av borettslaget

Styret i Selsbakkhøgda Borettslag har med bistand fra Arild Fjeld Olsen, FOC AS og Tone Lillestøl, Ernst & Young Advokatfirma AS utarbeidet skisse for hvordan borettslaget kan utvide borettslaget og motta vederlag skattefritt. Det foreligger bindende forhåndsuttalelse fra skatteetaten med konklusjon om at utvidelsen kan skje uten at det vil bli skattemessige konsekvenser for eksisterende andelshavere.

Videre er det arbeidet med å gjennomgå økonomiske og praktiske konsekvenser av rehabilitering og utvidelse, diskusjoner med TOBB mht rørføringsprosjektet og dialog med mulig utbygger.

### **2. Kort om gjennomføring av rehabilitering og utvidelse**

#### 2.1 Rehabilitering

Styret har over tid og sammen med TOBB vurdert hva som er nødvendig å gjøre for at bygningene ivaretas på best mulig måte. Det er skissert følgende tiltak som helt nødvendige:

- Rørfornyning
- Rehabilitering Tak / Fasade
- Bygging av vaktmestergarasje

#### 2.2 Utvidelse av borettslag

Istedenfor å selge tomte til utbygger som vil utløse en personlig skatt for beboerne samlet sett i størrelsesorden 20-30 MNOK, vil styret foreslå for ekstraordinær generalforsamling at borettslaget utvides med nye andelshavere da dette kan gjennomføres uten skattemessig konsekvenser. Styret er i dialog med utbygger Trym Bolig AS som ønsker å erverve disse andelene. Trym Bolig AS v/Terje Steen og Diana van der Meer vil gi en orientering om skisse for byggeprosjektet på møtet.

Under forutsetning av at ekstraordinær generalforsamling stemmer for forslag om utvidelse, vil det bli inngått avtale mellom borettslaget og utbygger ifht. utstedelse av inntil 160 nye andeler og utbyggers forpliktelser knyttet til dette. Utbygger skal svare vederlag for andelene som tilfaller borettslaget.

I forbindelse med både utvidelsen og rehabiliteringen vil det måtte beregnes nye satser for felleskostnader/husleie for årene fremover. Imidlertid vil fellesgjeld være separat for ny og gammel bebyggelse.

Nærmere om de økonomiske konsekvensene for eksisterende andelshavere vil gjennomgås på informasjonsmøte, jfr også punkt 3.

### 3. Økonomi – gjennomgang av tall

#### 3.1 Økonomiske konsekvenser av styrets forslag for beboerne

TOBB presenterte på møte i desember 2021 en talloversikt med konsekvenser med utvidelse av borettslaget. Denne gav ikke et korrekt bilde av situasjonen som også påpekt av flere i møtet i desember 2021.

Styret har derfor sammen med FOC og Ernst & Young Advokatfirma AS gjennomgått det tallmaterialet som ble presentert fra TOBB i møte desember 2021 og foretatt nødvendige korrigeringer.

Basert på en stipulert gjeld etter gjennomført utvidelse med inntil 160 nye andeler og rehabilitering på blokkene, vil den nye fellesgjelden fordele i henhold til gjeldende eierbrøker for de ulike leilighetene. I oppstillingen nedenfor fremgår de ulike leilighetstypene sin fellesgjeld og andel husleie. I sitt forslag har styret lagt opp til en gradvis opptrapping av husleie som følge av låneoptak i forbindelse med rehabilitering.

#### 3.2 Prognoser fellesutgifter og fellesgjeld dersom borettslaget utvides

Felleskostnader pr. leilighetstype pr. mnd / andel fellesgjeld ved årets slutt		(Alle tall i hele tusen)										
Sammendrag	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1-Roms	2,786	2,981	3,100	3,224	3,353	3,622	3,911	4,224	4,562	4,927	5,321	5,747
Andel fellesgjeld	155,6	188,1	195,6	147,8	250,3	392,8	537,1	521,2	504,6	487,4	469,5	451,0
2-Roms (33 kvm)	3,168	3,390	3,526	3,667	3,814	4,119	4,448	4,804	5,188	5,603	6,052	6,536
Andel fellesgjeld	176,9	213,9	222,4	168,1	284,7	446,8	610,9	592,7	573,9	554,3	534,0	512,9
2-Roms	3,446	3,687	3,834	3,988	4,147	4,479	4,837	5,224	5,642	6,094	6,581	7,107
Andel fellesgjeld	192,4	232,7	241,9	182,8	309,6	485,9	664,3	644,5	624,1	602,8	580,7	557,7
3-Roms 1. etasje	3,802	4,068	4,231	4,400	4,576	4,942	5,337	5,764	6,225	6,723	7,261	7,842
Andel fellesgjeld	212,3	256,7	266,9	201,7	341,6	536,1	732,9	711,2	688,6	665,1	640,7	615,4
3-Roms	3,969	4,247	4,417	4,593	4,777	5,159	5,572	6,018	6,499	7,019	7,581	8,187
Andel fellesgjeld	221,6	268,0	278,6	210,6	356,6	559,6	765,2	742,4	718,8	694,3	668,9	642,5
4-Roms 1. etasje	4,216	4,511	4,692	4,880	5,075	5,481	5,919	6,393	6,904	7,456	8,053	8,697
Andel fellesgjeld	235,4	284,7	296,0	223,7	378,8	594,5	812,8	788,7	763,6	737,6	710,6	682,5
4-Roms	4,409	4,717	4,906	5,102	5,306	5,731	6,189	6,684	7,219	7,797	8,420	9,094
Andel fellesgjeld	246,2	297,7	309,5	233,9	396,1	621,6	849,9	824,7	798,5	771,3	743,0	713,6

### 3.3 Prognoser fellesutgifter og fellesgjeld dersom borettslaget ikke utvides

Felleskostnader pr. leilighetstype pr. mnd / andel fellesgjeld ved årets slutt (Alle tall i hele tusen)												
Sammendrag	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1-Roms	3,063	3,332	3,468	3,608	4,387	5,238	6,116	6,228	6,345	6,466	6,592	6,723
Andel fellesgjeld	155,6	188,1	195,6	189,7	335,0	478,6	623,8	608,9	593,5	577,4	560,7	543,4
2-Roms (33 kvm)	3,484	3,789	3,944	4,103	4,989	5,957	6,956	7,083	7,216	7,354	7,497	7,646
Andel fellesgjeld	176,9	213,9	222,4	215,8	381,0	544,3	709,5	692,5	675,0	656,7	637,7	618,0
2-Roms	3,788	4,120	4,289	4,462	5,426	6,477	7,564	7,703	7,847	7,997	8,153	8,315
Andel fellesgjeld	192,4	232,6	241,9	234,7	414,4	591,9	771,5	753,1	734,0	714,1	693,5	672,1
3-Roms 1. etasje	4,180	4,546	4,732	4,923	5,987	7,147	8,346	8,499	8,658	8,823	8,995	9,174
Andel fellesgjeld	212,3	256,7	266,9	258,9	457,2	653,0	851,3	831,0	809,9	787,9	765,2	741,5
3-Roms	4,364	4,746	4,940	5,139	6,250	7,461	8,713	8,873	9,039	9,211	9,391	9,577
Andel fellesgjeld	221,6	268,0	278,6	270,3	477,3	681,7	888,7	867,5	845,5	822,6	798,8	774,2
4-Roms 1. etasje	4,636	5,042	5,248	5,460	6,639	7,926	9,256	9,426	9,602	9,785	9,976	10,174
Andel fellesgjeld	235,4	284,7	295,9	287,1	507,0	724,2	944,1	921,6	898,2	873,9	848,6	822,4
4-Roms	4,847	5,272	5,487	5,709	6,942	8,288	9,678	9,856	10,040	10,232	10,431	10,639
Andel fellesgjeld	246,2	297,7	309,5	300,2	530,2	757,3	987,2	963,6	939,1	913,7	887,3	859,9

### 3.4 Sammenligning av belastning felleskostnader med og uten utvidelse av borettslaget

Sammenligning av sum felleskostnader for perioden 2024-2035 med og uten utvidelse av borettslaget (Alle beløp i hele kroner)			
	Med utvidelse	Uten Uvidelse	Forskjell
1-Roms	573 112	738 782	165 670
2-Roms (33 kvm)	651 788	840 201	188 413
2-Roms	708 793	913 684	204 891
3-Roms 1. etasje	782 052	1 008 120	226 068
3-Roms	816 443	1 052 453	236 010
4-Roms 1. etasje	867 324	1 118 041	250 718
4-Roms	906 897	1 169 055	262 157

## **5. Videre fremdrift**

Styret vil arbeide videre med å få et godt beslutningsgrunnlag for andelshaverne i tiden fremover og tar sikte på å avholde ekstraordinær generalforsamling i uke 40 hvor spørsmålet om utvidelse av borettslaget skal stemmes over.

Det vil bli avholdt beboermøter og informasjonsmøter i tiden frem mot ekstraordinær generalforsamling. Innkalling til dette blir sendt i god tid.

Det vil i tillegg bli utsendt tilstrekkelig informasjon i forkant av ekstraordinær generalforsamling i uke 40.

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

**Tid: Tirsdag 28.05.2024 - kl. 18:00**

**Sted: Byåsen VGS**

Etter at generalforsamlingen er avholdt, så inviteres det til et beboermøte.  
Se vedlegg bakerst i innkallingen for agenda.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

**1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**

**1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

## 2. Årsoppgjør for 2023

**2.1 Godkjenning av regnskap**

**Forslag til vedtak:** Regnskapet godkjennes.

**2.2 Disponering av resultat**

**Forslag til vedtak:** Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

**2.3 Revisjonsberetning**

**Forslag til vedtak:** Revisjonsberetningen tas til orientering.

## 3. Styrets årsmelding for 2023

Årsmelding 2023 for Selsbakkhøgda Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Selsbakkhøgda Borettslag for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Hanne Cecilie Hagen  
Styremedlem, Torgrim Wårum  
Styremedlem, Kristin Gautvik  
Styremedlem, Anne Kristin Skar Vigtil  
Styremedlem, Per Magnus Heggland

Varamedlem, Lilja Kristjansdottir  
Varamedlem, Sebastian Barstad Sæteraas

Arbeidsoppgaver som det sittende styret hele tiden fordeler og jobber med:

Løpende aktiviteter

- Rullering på mail.
- Fakturakontroll / lagt gode rutiner.
- Kontordag / rullering
- Oppfølging av ansatte.
- Solsialkvelder
- Web utvikling, oppgradering av websiden og 2. etasje.
- HMS
- Søknader om tilskudd
- Kurs via TOBB
- Administrering av p-plasser, og fra juni også garasjer.
- Behandle klager å tilskrive beboere.
- Strøm
- Dugnad og arrangementer for beboere
- Fiskevald i Nidelva

Det pågår også store prosjekter i borettslaget, siste år har vært arbeidskrevende og hektisk. De fleste av disse prosjektene vil følge oss langt frem i tid og krever store ressurser.

Her er det som pågår pr dags dato

EL løsning på alle parkerings-områder, dette er i sluttfasen.

Fasadeendring / rehabilitering – styret har vært på besøk til flere borettslag for erfaringsutveksling, her er vi godt i gang og på jakt etter beste praksis

Solcelle på tak, utreder mulighet.

Rørfornyng- går etter fremdriftsplan og med lite avvik

Nedgravd avfallsløsning - Vi retter avvik etter pålegg fra TRV, og forventer at avfallsløsningen blir godkjent.

Ny vaktmestergarasje - planlagt byggestart august.

Utvidelse av borettslaget - Avtalen med Trym er signert, styret håper på fullmakt på generalforsamling til å arbeide med videre utvidelse av BL. Dette vil gi en betydelig fremtidig reduksjon i fellesgjeld og felleskostnader.

Oppgradert alarmsystem - ferdigstilt

Parsellhage - Så godt som alle parseller er utleid, dette vil gi et løft for bomiljøet.

Bo og miljø gruppe - 4 Arrangementer i året.

60-års jubileum - komiteen er godt i gang

Drift av grendehuset

I tillegg har det blitt gjort grundig arbeid med gjennomgang av alle kontrakter og avtaler med leverandører og samarbeidspartnere. Her har vi oppnådd store innsparinger på utgifter i daglige drift.

- Strømvavtaler – Tegnet avtale med Svorka,
- TV/ bredbånd – Redusert fra 499,- til 399,-
- Reduksjon i forretningsførerkontrakt- trukket ut administrering av garasjer, sekretærtjenester og langtidsbudsjett.

- Forsikringsavtaler- en bedre og mer dekkende assurance
- Sikkerhets-tjenester
- Forhandling av gjeldende og kommende lån
- Byttet samarbeidspartner i eiendomsbransjen fra EM1 til EIE- bedre inntjening til borettslaget og beboere

Fra sist ordinære generalforsamling har vi dessverre opplevd turbulens i styret.

Tidligere styreleder valgte kort tid etter gjenvalg i ordinær generalforsamling, å trekke seg med umiddelbar virkning.

Hanne Cecilie Hagen fungerte i perioden frem til hun på ekstraordinær Generalforsamling ble valgt som styreleder, med støtte fra øvrige styremedlemmer.

Anne Kristin Skar Vigtil valgt inn som styremedlem.

Per Magnus Hegglund ble valgt inn da et styremedlem valgte å trekke seg.

Etter ekstraordinær generalforsamling har styret med dagens sammensetning samarbeidet godt.

Styret har stå-på vilje, er godt forberedt og motivert til store og arbeidskrevende oppgaver som vil komme de neste år. Vi har lagt et solid grunnlag for videre arbeide, og imøteser nye oppgaver.

Styret i Selsbakkhøgda Borettslag

#### **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024**

Det er budsjettert med en godtgjørelse på kr 642.180,- til styret.

#### **5. Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2023-2024**

Det er budsjettert med en godtgjørelse på kr 22.000,- til valgkomiteen.

### **6. Saker fra styret og beboerne**

#### **6.1 Fullmakter til styret - sak fra styret**

Erfaringer etter inngått kontrakt med Trym, gjør at styret ønsker fullmakter til å se på muligheter til ytterligere utvidelse av BL.

Når kontrakten med Trym blir fullført har vi i stor grad finansiert rørfornyingen.

På beboermøte i mars ble det presentert et mulighetsstudie (se vedlegg 1) som styret ber om fullmakter til å arbeide videre med slik at forestående vedlikeholdsutgifter blir delfinansiert ved ytterligere utvidelse av borettslaget. Dette vil kunne redusere felleskostnader og fellesgjeld.

I dette arbeidet vil vi se på mulighetene for å utvide på eksisterende parkeringsplasser og eksisterende parkeringsplasser vil bli erstattet med parkeringskjeller.

Styret ber også om fullmakt til å kartlegge og undersøke mulighetene for å etablere fornybar energi i BL.

**Forslag til vedtak:** Styret ber generalforsamlingen om samtykke til å videre arbeide med utvidelse av borettslaget med ytterligere andeler/blokker for å finansiere rehabilitering av den eksisterende boligmasse.

Styret ber om samtykke til å utarbeide tilbudsdokumenter samt å innhente anbud fra ulike utbyggere for slik utvidelse og foreslå valg av utbygger for utvidelse og videre dialog med valgt utbygger frem til sak om utvidelse forelegges generalforsamling til endelig beslutning.

I tillegg bes det om samtykke til at styret kan innhente bistand fra konsulent som kan bistå med utarbeidelse av tilbudsdokument for slik utvidelse samt nødvendig juridisk bistand i saken. En evt. utvidelse vil gjennomføres på skissert areal i vedlagte kart (se vedlegg sak 6.1).

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at generalforsamlingen gir samtykker i henhold til forslag.

## 6.2 Utvidet åpningstid på Da Vinci - forslag fra styret

Styret har mottatt henvendelse ifra leietaker i Grendahuset:

"Det ble vedtatt tidligere at grendahuset har utvidet åpningstid på utleie 1. helga i måneden.

Da Vinci ønsker å få mulighet til å gjøre det samme, altså ha åpent til kl 02:00 første helga i måneden. "

**Forslag til vedtak:** Styret ønsker at generalforsamling avgjør med flertall for mulighet til å holde åpent til kl 02:00 første helgen i måneden.

## 6.3 Honorar Bo og miljøgruppe i 2024 - forslag fra styret

Det er gjenopprettet en bo- og miljøgruppe i borettslaget. Dette for å skape trivsel og aktiviteter i BL.

Gruppen består av 4 personer, og det er foreslått 4 aktiviteter i året.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at bo- og miljøgruppen honoreres med kr 1500,- per person, per aktivitet. Totalt kr 24.000,- for 2024.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg bak honorering av bo og miljøgruppe

## 6.4 Fordeling av boder - forslag fra beboer Anette Mack Holst

Det er stadig påminnelser fra styret om at sykler og diverse ikke skal oppbevares i fellesarealer, og at ting som står rundt om kring kan kastes av vaktmesterne. Det er og sagt at de fleste har tre boder, med plass til slikt.

Nå er det en del leiligheter som kun har en bod, men som det fortsatt forventes at skal oppbevare f.eks sykler i boden, i tillegg til alt det andre man gjerne har behov for å ha der, uavhengig av leilighetsstørrelse.

At det kun er én liten bod er og med på å gjøre leilighetene og borettslaget mer uattraktivt for kommende beboere.

**Forslag til vedtak:** Omdisponere bodene, slik at alle leiligheter har minimum to boder hver.

**Styrets innstilling:** Tilfluktsrom er nå ryddet, og skal brukes til oppbevaring av sykler og vogner etc. Styret stiller seg ikke bak forslaget.

## 6.5 Fuglemating - forslag fra beboer Anette Mack Holst

Det har tidligere ikke vært tillatt å mate fugler på verandaene og i nærområdet, for å forhindre skadedyr, fugleskitt og pågående måker.

Dette er ifølge leder pr epost 12.1.24 nå tillatt.

Jeg foreslår at forbudet mot mating av fugler og dyr fra verandaene tilbakeføres.

**Forslag til vedtak:** Gjennopprette forbudet mot mating av fugler og dyr fra verandaene.

**Styrets innstilling:** I våre husordensregler står det:

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

Vi kan anmode at beboerne om å ikke mater dyr og fugler.

## 6.6 Endring av veranda - forslag fra beboer Haakon Thun

"Vi bor i Waldemar Aunes veg 6, 4. etasje, og ønsker herved å foreslå en justering av skilleveggen på vår veranda. Målet med endringen er å flytte veggen noen meter for å forbedre utsikten og øke attraktiviteten til både leiligheten og borettslaget som helhet.

Forslaget innebærer å flytte skilleveggen noe lengre bort innenfor grensene av vår leilighet, og deretter installere et nytt rekkverk på den nye plasseringen. Dette vil åpne opp for en bedre utsikt som for øyeblikket blir blokkert av den nåværende plasseringen av veggen.

Vi har allerede konsultert med Basisbygg, et byggefirma, som bekrefter at dette arbeidet er fullt gjennomførbart. Vi forstår og respekterer at en slik endring krever godkjenning fra borettslagets styre, og vi forplikter oss til å dekke alle relaterte kostnader.

Vi mener denne endringen vil bidra positivt til å gjøre vår leilighet, og dermed borettslaget, mer attraktiv for nåværende og fremtidige beboere."

**Forslag til vedtak:** Forslaget innebærer å flytte skilleveggen noe lengre bort innenfor grensene av vår leilighet, og deretter installere et nytt rekkverk på den nye plasseringen. Dette vil åpne opp for en bedre utsikt som for øyeblikket blir blokkert av den nåværende plasseringen av veggen. Andelseier forplikter å dekke alle relaterte kostnader.

**Styrets innstilling:** Det området det her er snakk om er i utgangspunktet ikke en del av andelens eksklusive bruksareal. Det er et fellesareal som ligger til flere andeler og som i utgangspunktet ikke er ment å brukes som takterrasse.

Forslaget defineres som en form for bruksendring av fellesareal og forslagsstillers sak krever dermed 2/3 flertall av avgitte stemmer.

## 6.7 Bytte av vindu - forslag fra beboer Hanna Bekkevold

"Jeg vil bytte ut et vindu på baksiden av bygget med to mindre.

Årsak er at jeg har flyttet en vegg i stuen, så veggen går nå midt på originalt vindu. Vil ha et mindre vindu på hver side av vegg, det vil si to vinduer som hver er 50 cm bredt, med 10 cm midtstokk mellom vindu, og 129 cm høyt (original høyde).

Endringen vil ikke være synlig fra veg eller for andre beboere.

Endringen er godkjent av Trondheim kommune.

Vil også spørre om borettslaget dekker en del av kostnader forbundet med å bytte vinduer da originalt vindu er ødelagt/knekt i karmen og må byttes likevel. Vinduet hopper ut av sporet (se bilder) når det åpnes. Tenker at borettslaget kan betale hva det koster å bytte originalt vindu med et likens vindu, også kan jeg betale eventuelle mellomlegg."

Bilder tilhørende saken - se eget vedlegg, sak 6.7.

### **6.8 Daglig leder - forslag fra flere beboere**

Forslag fra beboerne; Cathrine Buvarp, Kim Erik Halle, Hanne Elisabeth Strøm, Andreas Eik, Nina Pedersen Reitan og Silje Marita Knudsen

Se vedlegg, sak 6.8

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg positivt til forslaget og ønsker å arbeide videre med dette.

Største behovet er en person som både har kjennskap til økonomi og erfaring innen drift.

Når det gjelder konsulenttenester henter vi kompetanse for å kvalitetssikre alle avtaler, pågående og forestående prosjekt.

En daglig leder kan aldri dekke alle behov i et borettslag i form av kompetanse, vi vil måtte leie inn prosjektledelse og teknisk kompetanse også om vi får en daglig leder.

Styret har utnevnt et styremedlem som jobber aktivt opp mot drift, og dette fungerer tilfredsstillende pr i dag.

Forslag til vedtak:

Styret ber generalforsamling om fullmakt til å utrede muligheter for å ansette daglig leder.

Hvis styret finner en tilfredsstillende løsning får styret fullmakt til å ansette daglig leder.

## **7. Valg**

Valgkomiteens innstilling følger som eget vedlegg, sak 7.

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

### **7.1 Styremedlem for 2 år**

#### **På valg:**

Per Magnus Hegglund  
Torgrim Wårum

### **7.2 Varamedlem for 1 år**

#### **På valg:**

Lilja Kristjansdottir  
Sebastian Barstad Sæteraas

### **7.3 Valgkomite for 1 år**

#### **På valg:**

Andreas Eik  
Hanne Elisabeth Strøm  
Nina Pedersen Reitan  
Silje Marita Knutsen

### **7.4 5 delegerte m/varamedlemmer til TOBBs generalforsamling**

### **7.5**

---

*Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.*

03.05.2024

**Selsbakkhøgda Borettslag**  
styret

## Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		24 858 372	23 231 988	24 856 940	18 344 640
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	8 128 000
Inntekter garasjer		354 400	354 237	345 000	491 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		3 158 400	2 981 440	3 161 600	3 246 725
Andre tillegg	1	1 075 200	1 075 200	1 075 200	1 075 200
Andre driftsinntekter	2	1 623 416	1 312 224	1 152 200	1 168 400
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>31 069 788</b>	<b>28 955 089</b>	<b>30 590 940</b>	<b>32 454 365</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	-1 714 921	-1 377 649	-2 238 800	-2 319 380
Styreonorar	4	-642 000	-559 800	-664 180	-642 200
Avskrivninger		-719 966	-265 765	-335 804	-875 216
Forretningsførerhonorar		-356 221	-374 250	-374 250	-380 292
Honorar administrative tjenester		-398 356	0	-384 115	-404 170
Eksterne honorar	5	-788 776	-360 035	-222 000	-130 000
Kontingent boligbyggelag		-200 700	-201 300	-201 300	-217 425
Drifts- og serviceavtaler	6	-204 459	-1 575 957	-388 600	-86 200
Vaktmestertjenester		-1 168 568	0	0	-1 000 000
Renholdstjenester		-877 634	0	-800 000	-880 000
Løpende vedlikehold	7	-1 759 351	-1 245 796	-2 000 000	-2 000 000
Periodisk vedlikehold	8	-15 972 127	-4 163 852	-9 400 800	-40 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-3 064 771	-2 939 923	-3 161 600	-3 246 725
Forsikring		-1 711 180	-999 522	-1 824 295	-2 493 840
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 394 974	-4 165 606	-4 560 000	-3 969 400
Eiendomsavgifter		-2 250 156	-2 915 697	-3 033 200	-2 363 000
Energi, felles		-744 734	-469 879	-650 000	-650 000
Andre driftsutgifter	9	-1 649 072	-1 513 537	-999 500	-1 151 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-38 617 963</b>	<b>-23 128 566</b>	<b>-31 238 445</b>	<b>-62 808 848</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-7 548 175</b>	<b>5 826 523</b>	<b>-647 504</b>	<b>-30 354 483</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		906 974	225 356	210 000	300 000
Finanskostnader		-4 878 503	-1 832 021	-3 384 067	-7 830 614
<b>Netto finansposter</b>		<b>-3 971 529</b>	<b>-1 606 665</b>	<b>-3 174 067</b>	<b>-7 530 614</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 519 704</b>	<b>4 219 858</b>	<b>-3 821 572</b>	<b>-37 885 097</b>
Ordinært resultat etter skatt		-11 519 704	4 219 858	-3 821 572	-37 885 097
<b>ÅRSRESULTAT</b>	10, 15	<b>-11 519 704</b>	<b>4 219 858</b>	<b>-3 821 572</b>	<b>-37 885 097</b>
<b>Disponering av totalresultat:</b>					
Overført til annen egenkapital		0	4 219 858	0	0
Overført fra annen egenkapital		-11 519 704	0	0	0

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 16	189 317 693	179 128 599
Maskiner	11	589 789	328 553
Andre anleggsmidler	11	8 451 864	8 962 939
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	12	318 482	393 125
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>198 677 828</b>	<b>188 813 216</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13	546 108	42 501
Periodiserte kostnader	13	1 371 452	1 317 246
Andre fordringer	13	2 398	26 052
Mellomregning Klare Finans	13	449 800	398 286
Opptjente renter	13	742 281	52 940
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	14	20 388 069	1 041 640
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 500 108</b>	<b>2 878 666</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>222 177 936</b>	<b>191 691 882</b>

## Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	56 000	56 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	87 535 406	99 055 110
<b>Sum egenkapital</b>		<b>87 591 406</b>	<b>99 111 110</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	16, 17	110 766 807	74 574 504
Borettsinnskudd	16, 18	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	16, 18	333 000	333 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>124 608 337</b>	<b>88 416 034</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 230 976	3 362 185
Skyldig off. myndigheter		150 875	164 860
Forskudd kunder		421 086	427 968
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		138 396	148 596
Påløpte renter		1 233 213	0
Påløpte kostnader		754 617	11 179
Annen kortsiktig gjeld		49 030	49 950
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 978 193</b>	<b>4 164 738</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>134 586 530</b>	<b>92 580 772</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>222 177 936</b>	<b>191 691 882</b>
Pantstillelser	16	124 275 337	88 083 034

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

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

\_\_\_\_\_  
Kristin Gautvik  
Styremedlem

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

\_\_\_\_\_  
Per Magnus Heggland  
Styremedlem

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

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

## Note 1 - ANDRE TILLEGG SINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Vakthold	168 000	168 000
Tillegg Vasking	907 200	907 200
Sum andre tillegg	1 075 200	1 075 200

## Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Strømvagift elbil	45 891	0
Strømvagift eluttak	12 800	13 754
Inntekt parkering	899 030	848 637
Tilskudd	0	100 000
Inntekt grendahus/bomiljøareal	60 000	96 400
Kompensasjon/erstatning	10 000	75 215
Inntekt brøyting/strøing	104 758	99 042
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	1 500	250
Utleie av miljøhus/grendahus	368 750	0
Utleie av utstyr og areal	105 467	70 526
Viderefakturering	1 680	0
Salg fra Vippløsning	13 540	8 400
Sum andre inntekter	1 623 416	1 312 224

Strømvagift elbil gjelder inntekt fra E-mes Europe. Utleie grendahus gjelder inntekt fra Davinci AS

### Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	1 061 273	1 338 249
Refusjoner	0	-509 580
Arbeidsgiveravgift	294 417	242 266
Feriepenger	127 997	138 197
Pensjonskostnader	114 990	81 735
AFP-premie	20 432	29 951
Personalopplæring	1 600	0
Reisekostnader	0	426
Andre lønnskostnader	94 212	77 610
Sum personalkostnader	1 714 921	1 377 649

Samlet antall årsverk: 2,49

Obligatorisk tjenestepensjon

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

### Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	642 000	559 800

### Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	26 914	22 344
Fakturerte tjenester	234 994	63 984
Juridisk rådgivning	494 144	250 707
Teknisk rådgivning	32 725	23 000
Sum eksterne honorarer	788 776	360 035

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder blant annet konsulentbistand fra C K people og arkitektkostnader

### Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	19 497
Avtale om sekretærtjenester	0	85 527
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	79 518
Avtale om HMS-tjenester	0	43 825
Andre administrasjonsavtaler	0	33 849
Avtale om vaktmestertjenester	0	11 250
Avtale om renholdstjenester	0	853 490
Avtale om vakt- og sikringstjenester	56 232	207 941
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	27 641	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	18 447	10 616
Avtale om parkeringskontroll	10 710	51 943
Avtale om kontroll av el-anlegg	91 429	94 500
Avtale om adgangskontroll og dører	0	84 000
Sum drifts- og serviceavtaler	204 459	1 575 957

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

### Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	926 973	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	144 949	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	153 766	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	410 119	0
Reparasjon og vedlikehold annet	123 544	0
Sum vedlikehold	1 759 351	1 245 796

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

### Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	2 839 867	4 075 445
Prosjektvedlikehold	13 132 260	88 406
Sum periodisk vedlikehold	15 972 127	4 163 852

Periodisk vedlikehold skyldes i hovedsak arbeid utført av Hageanlegg AS  
Prosjektvedlikehold gjelder rørføringsprosjekt

### Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	654 061	506 369
Verktøy, driftsmateriell, inventar	189 327	122 063
Kontorrekvisita, trykksaker	33 018	9 055
Telefon og porto	1 393	0
Drift maskiner	491 959	676 200
Gaver	8 235	9 080
Kostnader vedr. styrearbeid	5 059	61 302
Generalforsamling/årsmøte	60 937	11 462
Kurskostnader	54 613	17 875
Bankgebyrer	1 856	1 635
Andre gebyrer	35 953	45 020
Tilskudd bomiljø	9 547	9 099
Hjemmeside/internett/TV-abo	36 995	18 675
Dagligvarer	19 891	0
Julebord/styresamling	10 635	0
Andre kostnader	35 593	-108 642
Sum andre driftsutgifter	1 649 072	1 513 537

### Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	-1 286 072	4 080 235
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-11 519 704	4 219 858
Tilbakeført avskrivning	719 966	265 765
Tilgang av anleggsmidler	-10 659 221	-6 568 417
Opptak lån	110 000 000	0
Avdrag lån	-73 807 697	-3 358 156

## Selsbakkhøgda Borettslag - Noter 2023

2023

2022

### Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

Reduksjon langsiktig fordring	74 643	74 643
Årets endring i disponible midler	14 807 987	-5 366 308
Disponible midler i periodens slutt	13 521 915	-1 286 072
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	13 521 915	-1 286 072

Org.nr: 948 720 175 - 28

## Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Park. plass	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	17 353	1 208 665	1 847 955	1 072 278	1 868 891
Årets tilgang :	0	0	0	387 489	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	17 353	1 208 665	2 235 444	1 072 278	1 868 891
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	17 353	0	1 644 912	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	1 208 665	590 532	1 072 278	1 868 891
Årets avskrivninger :	0	0	0	125 510	0	0
Antatt levetid i år :		5		5		

	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Byggmes. anl.	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 613 311	51 858	100 712	1 370 314	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	10 224 211	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 613 311	51 858	100 712	1 370 314	10 224 211	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	41 485	100 712	1 300 957	67 617	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 613 311	10 372	0	69 356	10 156 594	0
Årets avskrivninger :	0	5 186	0	23 209	67 617	0
Antatt levetid i år :		10	3	5	10	

	Rehabilit.	Søppelsug	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	142 646 397	4 915 451	565 261	3 158 212
Årets tilgang :	0	0	0	15 763
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	142 646 397	4 915 451	565 261	3 173 975
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	266 254	0	2 297 238
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	142 646 397	4 649 198	565 261	876 736
Årets avskrivninger :	0	245 772	0	252 671
Antatt levetid i år :		20		5

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 1965.

Årets tilgang gjelder ladeanlegg fra E mes Europe og feiemaskin

## Note 12 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2023	2022
Langsiktige fordringer	318 482	393 125
Sum langsiktige fordringer	318 482	393 125

Langsiktige fordringer består av penger satt av til leasingavtale.

---

### Note 13 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

#### Note 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	72 564	101 188
Bankinnskudd	20 315 505	940 452
Sum bankinnskudd	20 388 069	1 041 640

#### Note 15 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	99 111 110	94 891 252
Andelskapital 01.01	56 000	56 000
Andelskapital 31.12	56 000	56 000
Annen egenkapital 01.01	99 055 110	94 835 252
Årets resultat	-11 519 704	4 219 858
Annen egenkapital 31.12	87 535 406	99 055 110
SUM EGENKAPITAL 31.12	87 591 406	99 111 110

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

#### Note 16 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	189 317 693
Restgjeld 31.12	124 275 337

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

## Note 17 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Danske Bank	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Refinansiering + rørfornyingsprosjekt		
Lånenummer:	84261072695	90517328501	00146188693
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2023	2013	2001
Rentesats:	5.35 %	4.40 %	3.873 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 0,65 %	3 mnd NIBOR + margin 0,64	
Beregnet innfridd:	18.04.2025	19.04.2023	01.04.2026
Opprinnelig lånebeløp:	110 000 000	95 280 000	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	0	73 517 021	1 057 483
Avdrag i perioden:	0	73 517 021	290 676
Opptak i perioden:	110 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	110 000 000	0	766 807
Saldo 5 år frem i tid:	110 000 000	0	0

## PANTE- OG GJ ELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00146188693	170	1 525	259 250
	85	1 458	123 930
	110	1 373	151 030
	55	1 315	72 325
	102	1 192	121 584
	15	1 096	16 440
	23	964	22 172
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 84261072695	170	218 783	37 193 110
	85	209 214	17 783 190
	110	196 928	21 662 080
	55	188 659	10 376 245
	102	171 057	17 447 814
	15	157 236	2 358 540
	23	138 216	3 178 968

## Note 18 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	333 000	333 000
Sum innskudd	13 841 530	13 841 530

## Resultat og balanse med noter for Selsbakkhøgda Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Selsbakkhøgda Borettslag**

Styreleder	Hanne Cecilie Hagen (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Per Magnus Heggland (sign.)	22.04.2024
Styremedlem	Anne Kristin Skar Vigtil (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Torgrim Wårum (sign.)	25.04.2024
Styremedlem	Kristin Gautvik (sign.)	25.04.2024

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Selsbakkhøgda Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Selsbakkhøgda Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap for 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsmessikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsmessikk 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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)

# 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."

## Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-30 13:29:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UPM00-Q1NPG-4EBVT-LWITS-0U53E-YEN6Q

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?

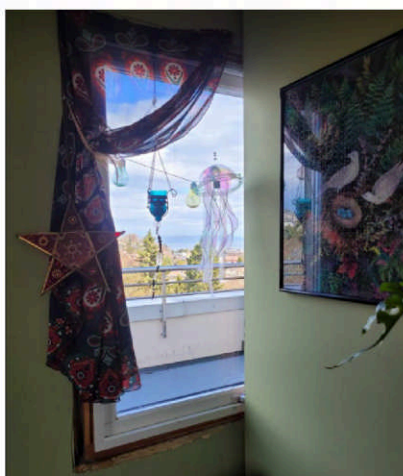
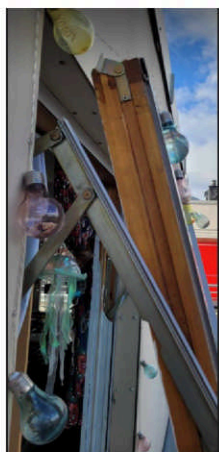
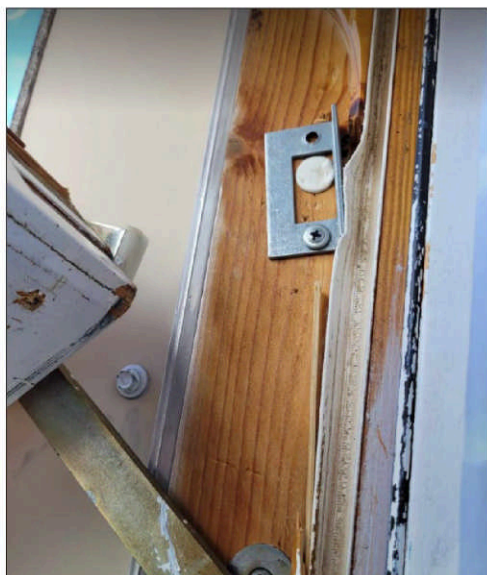
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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>



Vedlegg sak 6.9



## Daglig leder i borettslaget

Som beboere har vi sett at styret har vært gjennom en svært krevende tid, med store og utfordrende oppgaver. Det har vært graving av avfallskontainere, oppgradering av lekeplasser, rørfornyning og utbygging av EL-parkering. Og de største oppgavene står for tur, som for eksempel fornying av både tak og fasade. Det skal også bygges nye lokaler til våre vaktmestere. I tillegg har borettslaget, i form av styret, arbeidsgiveransvaret for vaktmestrene, med dertil oppfølging av daglig drift, HMS, sykemeldinger, etc. Her kan en daglig leder følge opp at vaktmesterressursen blir utnyttet best mulig.

Vi har forståelse for at det har skjedd uforutsette utfordringer innad i styret som har ført til at det har oppstått mange rykter. De siste årene har prosjekter tatt lengre tid og kostet mer enn budsjettet, i tillegg har det oppstått merarbeid i form av erstatningssak og manglende godkjenning, slik som med de nedgravde avfallskontainerne. Likevel mener vi det er viktig å styrke det som er styrets hovedoppgave, nemlig å forvalte borettslagets interesser på vegne av oss beboere. Styret er også beboere, valgt av oss, som må bruke mye av sin tid på denne jobben. Det kan være krevende i en normal hverdag for ethvert styremedlem.

For å styrke styret og gjøre styrevervet mer attraktivt for fremtidige styremedlemmer, foreslår vi å gå til ansettelse av en daglig leder i borettslaget. Det vil da være en nøytral fagperson som ikke har egeninteresse i borettslaget (en objektiv lagspiller). Dette er et grep som andre store borettslag i Trondheim allerede har tatt.

Vi har store og kostbare prosjekter foran oss; dette skaper bekymring blant beboerne. Med en daglig leder som kan ha ansvar for prosjektledelse i de ulike store prosjektene vi skal i gang med, ansvar for økonomisk drift, og arbeidsgiveransvar, får vi avlastet styret i den daglige driften av borettslaget. I dag bruker borettslaget mye ressurser på konsulenter og innleide prosjektledere, noe vi under gjeldende forutsetninger har stor forståelse for. Med en daglig leder derimot, får vi samlet alle disse oppgavene i en stilling, som i tillegg har oversikten over alle pågående og fremtidige prosjekter som skal gjennomføres. Dette sikrer stabilitet og kontinuitet over tid, bedre økonomisk oppfølging og kontroll med entreprenørene på de forskjellige prosjektene.

Ved ansettelse av en daglig leder vil det naturligvis påløpe en årlig kostnad i lønnsforpliktelser, men vi tror det vil føre til en økonomisk besparelse på sikt. Det å være leder krever kompetanse og erfaring som er vanskelig å innhente uten at vedkommende har utdanning/erfaring. Hen vil også gi en profesjonalitet inn i ledergruppen (daglig leder og styret samlet) som vil vedvare uavhengig av hvem som er styremedlemmer (det vil alltid være utskiftninger i styret gjennom årene). Dette vil være med på å styrke styrets posisjon, og bidra til kontinuitet og oppfølging i pågående arbeid/prosjekter.

I dag bruker styret mye av sin fritid, lunsjpauser, der de må ta avspasering fra jobb, til å ha møter. Til alt fra innhenting av tilbud, møter med ansatte, oppfølging av entreprenører osv.

Denne arbeidsmengden er unødvendig stor med tanke på at dette er et verv som skal være attraktivt for alle beboerne.

Daglig leder vil ikke overta noe av beslutningsmyndigheten til styret, men ha som oppgave å levere på de vedtakene som styret har fattet samt hjelpe styret med å utvikle borettslaget.

*Det er viktig å presisere at vi ønsker å beholde styret, men at det da vil føre til en redusert arbeidsmengde og dermed noe reduserte honorarer.*

**Hva er forskjellen på styreleder og daglig leder? (hentet fra [www.obf.no](http://www.obf.no))**

I noen boligselskaper kan det være både en styreleder og en daglig leder. Dette er spesielt vanlig i større borettslag eller sameier med mange enheter og omfattende drift. I mindre boligselskaper vil ofte styreleder opptre som daglig leder.

**Styreleder:** Styrelederen har en strategisk rolle som leder av styret. Deres hovedfokus er på overordnet styring, beslutningstaking og planlegging.

Styrelederen har ansvar for å sikre at styret fungerer effektivt, følger regelverk og tar beslutninger som gagnar boligselskapet på lang sikt.

**Daglig leder:** Daglig leder tar seg av den daglige driften og administrasjonen av boligselskapet. Dette inkluderer oppgaver som økonomi, vedlikehold, kommunikasjon med beboere og håndtering av praktiske utfordringer.

Daglig leder har en mer operativ rolle, fokusert på å sikre at det daglige arbeidet går knirkefritt.

Sammen jobber styrelederen og den daglige lederen for å sikre at boligselskapet fungerer effektivt og oppfyller beboernes behov. Denne arbeidsdelingen hjelper med å balansere strategisk planlegging og praktisk drift.

**Oppsummering:**

Med vårt borettslags størrelse, samt fremtidig utvidelse, mener vi at denne formen for drift og ledelse av borettslaget vil være mest optimalt. En daglig leder vil kunne være en stor ressurs for oss/styret og lette den store arbeidstyngheten som styret har i dag. Det å ha en person i ledergruppen som er tilgjengelig på dagtid vil være en stor fordel for oss alle.

*Ønsker at styret fremviser oversikt over konsulentutgifter og prosjektlederutgifter vi har hatt de siste to årene, samt det som budsjetteres med i tiden som kommer. Ønsker at dette presenteres for GF.*

**Forslag til vedtak:** Ønsker at GF svarer JA på forslaget om daglig leder og at styret får i oppgave å utrede muligheten for dette, samt starte med en ansettelsesprosess av en kvalifisert daglig leder. Her vil sikkert TOBB og et rekrutteringsbyrå være lurt å bruke som hjelpeorgan.

## Valg 2024 – Generalforsamling Selsbakkhøgda borettslag mai 2024

Valgkomiteen har bestått av:

Hanne Elisabeth Strøm  
Andreas Eik  
Silje Marita Knutsen  
Nina Pedersen Reitan

Oppfordring til beboere om å melde interesse for styreverv ble publisert på borettslagets facebook-side og skriv ble delt ut i postkassene i februar 2024. Påminnelse ble publisert på Facebook i mars, denne gang både på borettslagets side og på siden Selsbakkhøgda borettslag naboskap. Vi håper derfor alle beboere har fått med seg informasjonen.

Valgkomiteen har hatt møte med styret, vi har også hatt en samtale med Øyvind og Morten (drift). Videre har vi hatt 4 arbeidsmøter, og har intervjuet alle medlemmene i styret hver for seg.

I år er det ingen nye kandidater som har søkt styreverv. Vi er 560 boenheter, og valgkomiteen stiller spørsmål ved hvorfor ingen beboere melder interesse. Valgkomiteen oppfordrer derfor styret til å definere innholdet i styrevervene slik at man vet litt mer om hva styreverv innebærer før man melder interesse, f.eks. arbeidsmengde og hvordan oppgavene fordeles, hva forventes av styremedlem og varamedlem. Samtidig må også valgkomiteen se på hvordan vi jobber for å se om andre tiltak og aktiviteter kan bedre informasjonen, og dermed øke interessen for styreverv.

Hvis det er noen som ønsker å stille til benkeforslag, oppfordrer vi til å forberede en presentasjon av seg selv og melde seg på generalforsamlingen.

### På valg – 2 styremedlemmer for 2 år:

På valg:

- Per Magnus Heggland – ønsker å stille til gjenvalg
- Torggrim Wårum – ønsker å stille til gjenvalg

Valgkomiteens innstilling:

- Per Magnus Heggland
- Torggrim Wårum

### På valg – 2 varamedlemmer for 1 år:

På valg:

- Lilja Kristiansdottir – ønsker å stille til gjenvalg
- Sebastian Barstad Sæteraas – ønsker å stille til gjenvalg

Valgkomiteens innstilling:

- Lilja Kristiansdottir
- Sebastian Barstad Sæteraas

I tillegg må det velges valgkomite for 1 år.

Med hilsen valgkomiteen

Hanne Elisabeth Strøm, Andreas Eik, Silje Marita Knutsen, Nina Pedersen Reitan  
29.04.2024

## Beboermøte 28.05.24

Styret har mottatt spørsmål ifra beboer:

**Fra:** Hanne Strøm

**Emne:** Pengebruk, kontrakter, osv

**Nedgravde avfallscontainere:** ønsker at styret fremviser kontrakten? Hvor mye penger vi har brukt, hva bruker vi av penger fortsatt på dette prosjektet (advokater, forsikringssaker osv).

**Lekeplasser:** ønsker at styret framviser kontrakten. Hvorfor tok det så lang tid å bygge lekeplassen? Har styret fulgt opp reklamasjonssaker på lekepllassene?

**Generelt av pengebruk:** Hva har styret brukt penger på de siste årene som ikke er løpende faste utgifter?

- datautstyr, telefoner, hva koster skjerm i grendehuset og er dette nødvendig, dekkes noen av styremedlemmers mobilabonnement?
- Gulvsliping av grendehuset. Hva koster det og hva får vi i støtte?
- Koster parsellhagen oss beboere noe?
- Mat i forbindelse med møter, arbeidsmøter? Hvor mye penger er brukt de siste 3 årene her.
- TOBB konferanse. Hvor mye penger er brukt her de siste årene? Skal vi fortatt sende 5 representanter dit hvert år?
- Julebord: skal det være slik at borettslaget dekker dette?

**Andre utgifter som styret har brukt?**

---

### Svar fra styret:

Styret viser aldri frem kontrakter som er inngått med leverandører. Kontrakter kan inneholde informasjon som leverandør bl.a. ikke ønsker formidlet til andre.

#### **Nedgravde avfallskonteinere og kostnad**

Henviser til beboermøte fra 05.03 der det også ble sendt ut informasjon til alle beboere.

#### **Lekeplasser – hvorfor tok det så lang tid**

Lekeplasser - Pga masse nedbør så ble prosjektet forsinket.

Grunnforholdene i bakken var dårligere enn forventet og på enkelte områder ble det masseutskifting.

Regn/ temperaturer forårsaket også forsinkelse pga legging av gummibelegg

Reklamasjon - litt av dekket løstnet vi fikk kompensasjon (barnehuske) mot at vaktmester utbedret dette selv.

Vi fikk også 30 000,- i kompensasjon pga forsinkelser.

**Generelt pengebruk.**

Styret svarer på innværende periode. Spørsmål rundt disponering av midler for siste regnskapsperiode må stilles på GF når regnskap presenteres.

Det ble kjøpt inn skjermer i grendehuset på styrerom og 2. etasje - i 2. etasje er det mange som leier og som ønsker å bruke skjerm.

På styrerommet er det viktig med dette verktøyet, vi har mange møter og presentasjoner på teams.

Styret bruker også digitale verktøy for å administrere og samhandle på styremøter.

Sittende styre har ikke dekt telefon/mobilregning av borettslaget.

Når det gjelder gulvsliping av grendehuset er styret ansvarlig for å vedlikeholde borettslagets eiendom, det er søkt om tilskudd, vi har er ennå ikke mottatt svar på dette.

Parsell koster ikke beboerne noe.

**Mat i forbindelse med møter**

Det blir bestilt mat i de tilfeller at møtet kommer så tett opp imot ordinær arbeidstid at møtedeltagere ikke rekker å spise middag hjemme.

**TOBB Konferanse** – dette ble også svart ut på mail til alle beboere både hvor mye det kostet samt hvilken merverdi dette har for styret, ansatte og borettslaget.

**Julebord** – Styret mener dette bør fortsette, dette er eneste sosiale styret og ansatte har i året. Dette er vanlig skikk og bruk i arbeidslivet.

**«Andre utgifter som styret har brukt»**

Styret bruker ikke «utgifter» men sørger for å ivareta beboernes interesser på best mulig måte.

Spørsmål til pengebruk og utgifter må stilles ved regnskapsgjennomgang på generalforsamling.



## Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

### **Byggesøknader innsendt før 1.1.1998**

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

### **Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010**

Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

### **Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010**

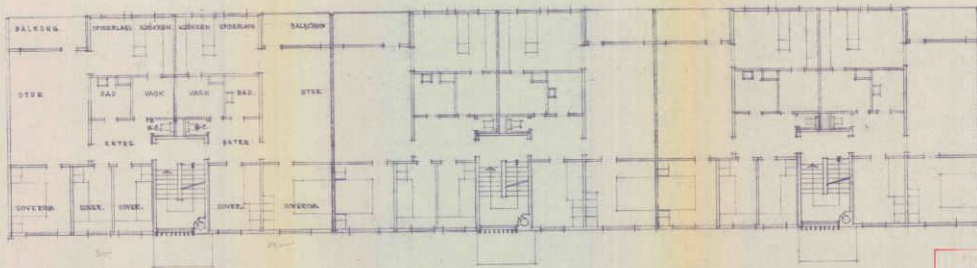
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

### **Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak**

Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

### **Relevant lovverk**

[Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest](#)  
[Byggesaksforskriften \(SAK10\) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak](#)

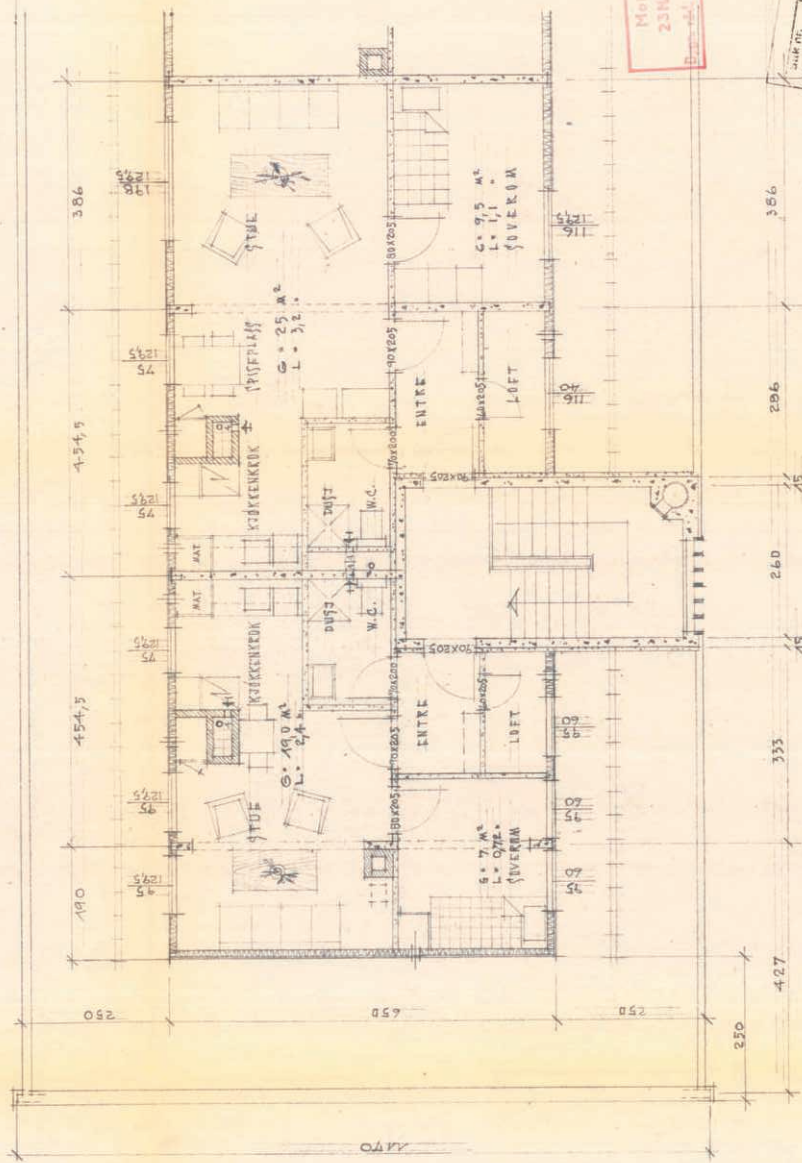


ETASJEPLAN ARL. 1:100

1708 1965  
Bygn. v. 24. 100

UNIVERSITETET  
24.02.1965

BYGGET 28.01.1965  
28.01.1965  
1/2 JERNBETON TRONDHEIM  
BOLIGBLOKKER HALSET NORDE  
DOK. 1965  
BYGGET REAL OG/AV TRODEN  
100.000.000 PER 10000 TUNDET  
TEGN. 6



PLAN AV TYPE "A"  
M.A.L. 1:50

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

*Selskav 40*

Mottatt  
23.03.1965  
Heim Porsmoe

Arkiv nr.  
650833  
Mottatt  
26.03.1965  
HEIM PORSMOE

BERNBEIN TRONDHEJEM • BOLLIGBLOKK NORDRE HALSET • TILBAKETRUKKET 4. ETASJE 020. MARS 1965 • PER TABELT 4. STUD. ANCH  
INGVAR TABELT 4. ARK. M.V.A.L.







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retten skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retten skal være rett. For alle.

# 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 ettertiden.
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: 1240128

Adresse: Waldemar Aunes veg 15C, 7027 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 100, Bnr. 158, andelsnr. 403 i Selsbakkhøgda Borettslag, 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)**



