

Selsbakkvegen 42D

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Selsbakkvegen 42D

6

Nøkkelinformasjon

28

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter



Velkommen til en hyggelig visning!

Velkommen til

Selsbakkvegen 42D



Velkommen til denne flotte borettslagsleiligheten beliggende på Hallset /Byåsen.

Selsbakkvegen 42D

Prisantydning	3 190 000
Fellesgjeld	246 107
Omkostninger	8 981
Totalpris	3 445 088

Fellesutgifter	4 712 pr. mnd.
Bruksareal	91 m ²
BRA-i	77 m ²
BRA-e	14 m ²
BRA-b	0
TBA	8 m ²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	3 068 m ²
Byggeår	1965

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Rune Hallan

Eiendomsmegler

91895559

rune.hallan@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim





Her får du en moderne og lys stue med downlights i himlingen.



Her har du god plass til å samle familie og venner til trivelige sammenkomster.



De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp!



Til oppvarming er det vedfyring og panelovner.





Stuen er på hele 23 kvm.



Kjøkken ligger delvis adskilt fra stuen.



Her har man mye skap og benkeplass!



Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.



Det er god plass til en liten sittegruppe.



Stor og lyst bad på 6 kvm.



Utstyrt med servant, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjkabinett.



Eget vaskerom er svært praktisk!



Hovedsoverommet er på 13,5 kvm



Her har du gode oppbevaringsmuligheter i den store garderoben.



Soverom 2 er på 9 kvm







Her får man e flott takoverbygd balkong på 8 kvm.



Utsikt over tunet og lekeklassen.



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 91,0 m²

- BRA-i: 77,0 m²
- BRA-e: 14,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 m²

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

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

Innhold

Primærrom:

3. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, gang.

Standard

3. etasje

Stue: Laminat på gulv, og malt overflate og malt tapet på vegger. Malt panel og downlights i himling. Vedovn.

Spisestue: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel og downlights i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv, og panelplater og malt tapet på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

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

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

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malte plater og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjkabinett.

Vaskerom: Flis på gulv og panelplater på vegger. Takess og downlights i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder og naturlig avtrekk.

Gang: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Kan søkes til styret.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

- Elteam AS , Oppgradering stikk/lys, fasttilkoblet varmtvannsbereder, monterer spotter stue og kjøkken. Utført mellom 2019- 2024.

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

- Utført i henhold til NEK400

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?

- Varden Byåsen, rørfornyingsprosjekt i borettslag(2026).

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

- Forslag om utbygging av borettslag i framtiden, ingen fastslådd info foreløpig.

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: 3

TG 1: 10

TG 2: 8

TG 3: 0

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:
Vinduer og dører: Enkelte vinduskarmer har noe overflateslitasje. Terrassedør er noe hard/vanskelig å lukke og har behov for justering. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Avløpsrør: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Selger opplyser at det nå pågår rørfornyning i hele borettslaget, dette til orientering. Ved ferdigstillelse av rørfornyningen vil

det ikke være behov for en oppgradering av avløpsrør.

Vannledninger: Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Elektrisk: Deler av leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført av nåværende eier. Samsvarserklæring datert 17.12.24

Ventilasjon: Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal. TG 2 er satt pga naturlig avtrekk på vaskerom.

Våtrom: Det registreres noe ujevnt fall på gulv. Fall fra dør til front av dusjkabinett på ca 10 mm, Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett. Vannsikkerheten er ivaretatt med forhøyet dørterskel, det forutsettes at membran er ført opp til dørterskel bak flis. TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.

Våtrom: Vaskerom: Det måles et fall fra dør til topp sluk på ca. 10 mm. TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.

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.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
OG ROMBENEVNELSE:

Leiligheten disponerer tre stk bodar i kjeller på 5m², 6m² og 3m², bodar er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Leiligheten ligger i tredje etasje i en boligblokk oppført i fire etasjer pluss kjeller. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og betong og er utvendig kledd fasadeplater. Taket er flatt. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tomt

Denne tomten er eiet.
3068,00 kvm.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

Energikarakter: G - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 190 000,-

Andel fellesgjeld kr 246 107,-

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

500,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

7 981,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

6 900,00,- (HELP boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

–
Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr
3 454 788,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 246 107,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 4 712,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Felleskostnad renter: kr 1 092,-

Felleskostnad avdrag: kr 46,-

Felleskostnad driftsdel: kr 3 015,-

Tilleggsytelser:

Tillegg for vakthold: kr 25,-

Renhold av fellesareal: kr 135,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 399,-

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

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 246 107,- pr. 04.12.2024.

Selskapets totale gjeld er kr.

137 470 548,- pr.

04.12.2024.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 28 212,- pr.

04.12.2024.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 00146188693,

Den Norske Stats Husbank Annuitetslån,

2 terminer per år.

Rentesats per 04.12.2024: 4.71% pa. A

Antall terminer til innfrielse: 3 Saldo per 04.12.2024:

470 548 Andel av saldo: 842 Første termin/første

avdrag: 01.10.2007 (siste termin 01.04.2026)

Flytende rente

Lånenummer: 67143939048,

Nordea Bank Norge ASA Annuitetslån,

4 terminer per år

Rentesats per 04.12.2024: 5.32% pa.

Antall terminer til innfrielse: 8 Saldo per 04.12.2024:

137 000 000 Andel av saldo: 245 265 Neste termin:

06.12.2024Neste avdrag: 06.12.2026 (siste termin

06.09.2026) 3 mnd nibor + 0,6% margin

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 007 593,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 030 373,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Borettslaget

Selsbakkhøgda Borettslag, Orgnr: 948 720 175

Forretningsfører: .

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt

megler.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF

med polisenr. SP0005422950.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 31 069 788,-

Driftskostnader kr. 38 617 963,-

Årsresultat kr. - 11 519 704,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 13 521 915,- per 31.12.2023.

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

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R0075a, R0134h,k,n og s R20180040. 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. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

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

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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 overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato 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 overtagelse 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. 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 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/akse-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 budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle

interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Lov om 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.

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Eier

Eier er Sindre Bjerkan og Ellen Slupphaug.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Selsbakkvegen 42D.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 100, bnr.
159, andelsnr. 94 i Selsbakkhøgda Borettslag i
Trondheim.

Ansvarlig megler er Rune Hallan / +47 91 89 55 59/
rune.hallan@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 20.12.2024

Vårt oppdragsnummer er 1240267.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 0,600 % 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.

Tekniske
dokumenter

Selsbakkvegen 42D
3.etg



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Selsbakkvegen 42D 7027 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1965
BRA: 91 m²
BRA-i: 77 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttmurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidedst / 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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 bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25864>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vinduskarmer har noe overflateslitasje.
Terrassedør er noe hard/vanskelig å lukke og har behov for justering.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (solerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer og terrassedør pga alder og slitasje må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Selger opplyser at det nå pågår rørfornyng i hele borettslaget, dette til orientering. Ved ferdigstillelse av rørfornyng vil det ikke være behov for en oppgradering av avløpsrør.

Anbefalte tiltak

Ved en framtidig oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere egen stoppekran for boenheten.

Elektrisk

Oppsummering

Deler av leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført av nåværende eier. Samsvarserklæring datert 17.12.24

Anbefalte tiltak

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger med blant annet skrusikringer. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Ventilasjon

Oppsummering

Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal. TG 2 er satt pga naturlig avtrekk på vaskerom.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det registreres noe ujevnt fall på gulv. Fall fra dør til front av dusjkabinett på ca 10 mm, fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett.

Vannsikkerheten er ivarettatt med forhøyet dørterskel, det forutsettes at membran er ført opp til dørterskel bak flis.

TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett med tanke på fallforhold på badegulv.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det måles et fall fra dør til topp sluk på ca. 10 mm.

TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 17.12.2024	Rapportdato 18.12.2024
-----------------------------	---------------------------

Hjemmelshavere

Navn: SINDRE WINSNES BJERKAN	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Navn: ELLEN SLUPPHAUG	Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Egenerklæring datert 08.12.24

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Just Roar Dragsten	Telefon: 40004459
Firma: Takst-Forum Trøndelag	Epost: just@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal	

EGNE PREMISER:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ meglер. Den bygningsakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Selsbakkvegen 42D, 7027 Trondheim				
Kommunenr: 5001	Gårdsnr: 100	Bruksnr: 159	Festernr:	
Seksjonsnr:	Andelsnr: 94	Leilighetsnr:		
Byggeår: 1965				
Boligtype: Leilighet i boligblokk				

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i tredje etasje i en boligblokk oppført i fire etasjer pluss kjeller. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og betong og er utvendig kledd fasadeplater. Taket er flatt. Etasjeskille er et betongdekke.

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 byggeteknisk 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: Selsbakkvegen 42D

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	77	77	0	0	8
Kjeller	14	0	14	0	0
Totalt m²	91	77	14	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	77	77	0	Stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, gang.	
Totalt m²	77	77	0		

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer tre stk boder i kjeller på 5m², 6m² og 3m², boder er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattform

Type	Balkong
Det er etablert en balkong med utgang fra stue.	
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 teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør antas å være fra ca 1985.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktakader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vinduskarmen har noe overflatesiltasje. Terrassedør er noe hard/vanskelig å lukke og har behov for justering.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer og terrassedør pga alder og siltasje må påregnes.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Visuell kontroll viser ingen tegn til skader. Utover dette har ikke undertegnede utstyr eller kompetanse for tilstandsvurdering av piper og ildsteder.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal siltasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken fra 2007 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.6 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
Midlertidig brukstillatelse er datert 24.03.65	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
---------------------------	------

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Selger opplyser at det nå pågår rørfornyning i hele borettslaget, dette til orientering. Ved ferdigstillelse av rørfornyingen vil det ikke være behov for en oppgradering av avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved en framtidig oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-2
-------------------------------	------

Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere egen stoppekran for boenheten.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradering stikk/løs, fastilkoblet varmtvannsbereider, montere spotter stue og kjøkken. Utført mellom 2019-2024	
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 utstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Deler av leiligheten har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført av nåværende eier. Samsvarserklæring datert 17.12.24	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger med blant annet skrusikringer. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.	

6.10 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
200 L	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-0

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad og over stekesonen på kjøkken, vaskerom har naturlig avtrekk via felles kanal ført over tak.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Kjøkkenhette fra 2007, vifte på bad fra 2013.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal. TG 2 er satt pga naturlig avtrekk på vaskerom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.	

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2013 av tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ja
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 (tulrom) under flis?	Nei
--	-----

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
--	-----

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

Oppsummering av overflater TG-2

Det registreres noe ujevnt fall på gulv. Fall fra dør til front av dusjkabinett på ca 10 mm, fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett. Vannsikkerheten er ivarett med forhøyet dørterskel, det forutsettes at membran er ført opp til dørterskel bak flis. TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett med tanke på fallforhold på badegulv.

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 rørforinger eller andre overganger?	Nei
---	-----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---	-----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er brukt membran i sluk. Rørgjennomføringer til servant er kun tettet med fugemasse / silikon. Jevnlign tilsyn her anbefales. Rørføringer til dusjbatteier er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
-------------	--

Badet er utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjkabinett.

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

Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
--------------------------------------	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
--	----

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det er ikke etablert drenering for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sistene. Det finnes godkjente løsninger uten drenering. Dokumentasjon på dette bør framskaffes.

Innredning fremstår uten indikasjon på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
--	-----

Oppsummering av fukt TG-0

Fuktmålinger er foretatt ved at selger tok ut el-boks i vegg på vaskerom som ligger vegg i vegg med badet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

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

6.13 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
--------------------------	--

Flis på gulv og panelplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Rommet er oppgradert av tidligere eier i 2013.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
---	----

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
--	-----

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
---	-----

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
--	-----

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det måles et fall fra dør til topp sluk på ca. 10 mm.
TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

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 rørforinger eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er brukt membran i sluk.
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er tilfeldig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bærer og innredning.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Ventilasjon

Type ventilering Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Fuktmålinger er foretatt ved at selger tok ut el-boks i vegg på vaskerom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

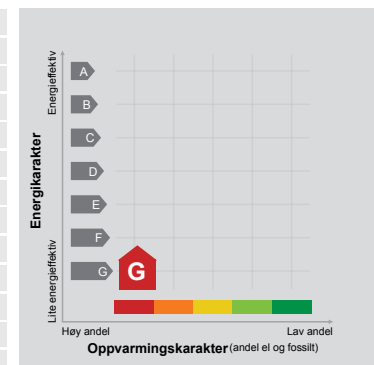
Tilgjengelighet Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant



Adresse	Selsbakkvegen 42D
Postnummer	7027
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182390941
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiatest-2024-61242
Dato	17.12.2024
Innmeldt av	JUST ROAR DRAGSTEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plottet til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 15: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs**Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240267		
Adresse	Selsbakkvegen 42D		
Postnummer	7027	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Sårdmnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Sindre Winsnes	Selger1etternavn	Bjerkan
Selger2fornavn	Ellen	Selger2etternavn	Slupphaug

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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 utettheter 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

Elteam AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Oppgradering stikk/lys, fasttilkoblet varmtvannsbereider, montere spotter stue og kjøkken. Utført mellom 2019-2024

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Utført i henhold til NEK400

13. Kjenner du til om det er 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

Varden Byåsen, rørfornyingsprosjekt i borettslag(2026)

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 ferdiggattest?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSIESELSKAP

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 om utbygging av borettslag i framtiden, ingen fastslådd info foreløpig.

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 næringsseidom, 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller

- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidom

- 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).

Forsikringselskapet 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 tredjepartslysninger, herunder BankID.

Slupphaug, Ellen

Signert av

Bjerkkan, Sindre Winsnes

Signert av

bankID

Selsbakkvegen 42D

Nabolaget Hallset nordre/Selsbakkhøgda - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Hallset Linje 3, 23, 42, 52, 53, 105	4 min	0.3 km
Rognheim Linje 9	11 min	0.9 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	16 min	1.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min	7.7 km
Trondheim Værnes	35 min	

Skoler

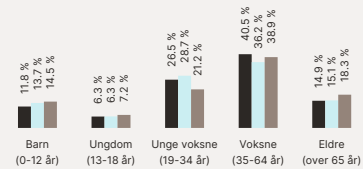
Hallset skole (1-7 kl.) 441 elever, 30 klasser	9 min	0.7 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 615 elever, 33 klasser	14 min	1.1 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 583 elever, 35 klasser	6 min	2.4 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 340 elever, 21 klasser	6 min	0.5 km
Ugla skole (8-10 kl.) 492 elever, 33 klasser	6 min	2.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	9 min	0.7 km
Skansen Videregående Steinerskole	11 min	

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min	0.3 km
Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min	0.5 km
Selsbakkhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	7 min	0.5 km
Coop Prix Rognheim PostNord	12 min	0.9 km

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

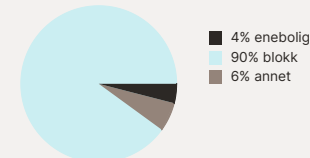
Støynivået
Lite støynivå 86/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Byåsen videregående Aktivitetshall, ballspill	5 min	0.4 km
Selsbakk skole Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.5 km
EasyFit Byåsen	2 min	
3T-Byåsen	9 min	

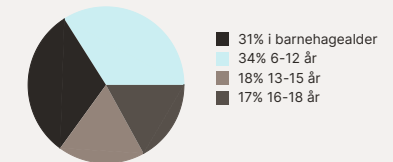
Boligmasse



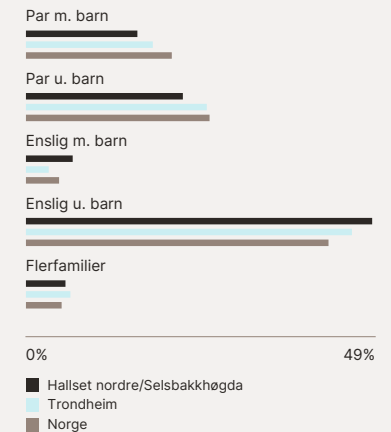
Varer/Tjenester

Byåsen Butikkssenter	8 min
Vitusapotek Hallset Hage	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

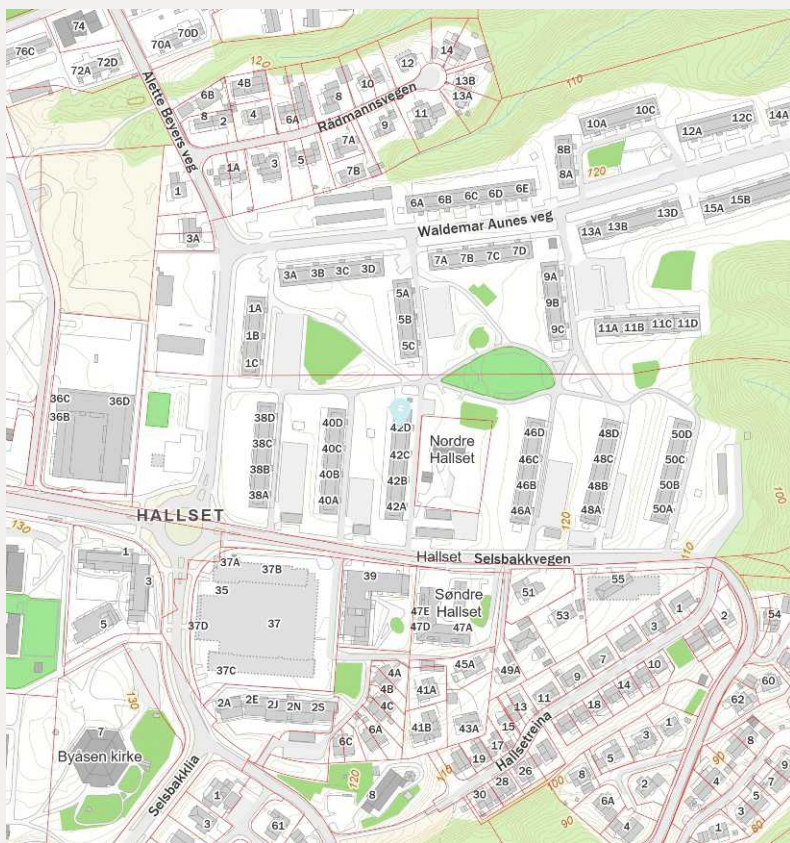
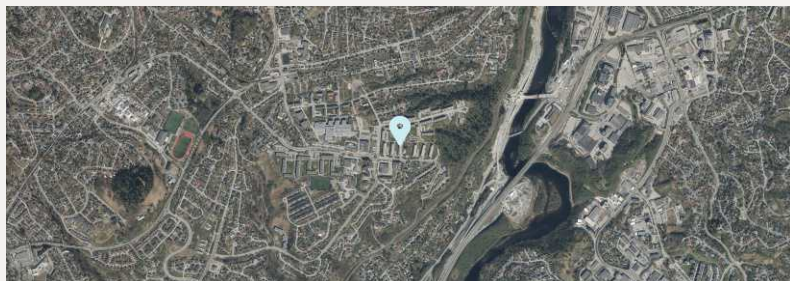
		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%




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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024.



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024.



 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 naboeierne 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(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

De fleste boligselskap har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Disse plassene er som regel godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, 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 (renoeringsstøy), 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 hovedinngangsdør 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, parabolantennor e.l. for 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 sjenerer noen.

Baderom, wc, kraner og ledninger

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

Plikt - mislighold

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

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

Trondheim, september 2005

Sist revidert på generalforsamling 20.05.2021

Til styret i Selsbakkhøgda Borettslag
søknad om dyrehold

(vedtatt på generalforsamlingen 02.05.2018)

Jf. borettslagets vedtekter (pkt 4-1, 4.ledd) og Lov om borettslag § 5-11, 4.ledd: «Styret kan fastsette vanlege ordensreglar for 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 tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer med villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Trondheim, /

Andelseiers underskrift

RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV PARKERINGSPLASSER

1. Tildeling av parkeringsplasser kan kun skje til borettshavere som ikke har garasje.
2. Hver borettsøver 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 borettshavere 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 borettsøver.
7. Ved tildeling av garasje mister man automatisk retten til sin nåværende parkeringsplass.

SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG
styret

SØKNAD PÅ GARASJE I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon på dagtid: _____ Telefon på kveldstid: _____

Medl.nr. i TOBB: _____ Innflyttingsdato i BL: _____

Jeg søker på (sett kryss):

Garasje nr. 1 – 23

v/Waldemar Aunes v. 14

Garasje nr. 24 - 55

v/Waldemar Aunes v. 3

Garasje nr. 56 – 60

V/Selsbakkvn. 38

Garasje nr. 61 – 64

V/Selsbakkvn. 40

Garasje nr. 65 - 79

V/Selsbakkvn. 42

Garasje nr. 80 - 83

V/Selsbakkvn. 46

Garasje nr. 84 - 93

V/Selsbakkvn. 50

Garasje nr. 94 - 113

V/Alette Beyers vei

Anmerkninger:

Trondheim, _____

Andelseiers underskrift

Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
	24 858 372	23 231 988	24 856 940	18 344 640
	0	0	0	8 128 000
	354 400	354 237	345 000	491 400
	3 158 400	2 981 440	3 161 600	3 246 725
1	1 075 200	1 075 200	1 075 200	1 075 200
2	1 623 416	1 312 224	1 152 200	1 168 400
	31 069 788	28 955 089	30 590 940	32 454 365
Driftskostnader				
3	-1 714 921	-1 377 649	-2 238 800	-2 319 380
4	-642 000	-559 800	-664 180	-642 200
	-719 966	-265 765	-335 804	-875 216
	-356 221	-374 250	-374 250	-380 292
	-398 356	0	-384 115	-404 170
5	-788 776	-360 035	-222 000	-130 000
	-200 700	-201 300	-201 300	-217 425
6	-204 459	-1 575 957	-388 600	-86 200
	-1 168 568	0	0	-1 000 000
	-877 634	0	-800 000	-880 000
7	-1 759 351	-1 245 796	-2 000 000	-2 000 000
8	-15 972 127	-4 163 852	-9 400 800	-40 000 000
	-3 064 771	-2 939 923	-3 161 600	-3 246 725
	-1 711 180	-999 522	-1 824 295	-2 493 840
	-4 394 974	-4 165 606	-4 560 000	-3 969 400
	-2 250 156	-2 915 697	-3 033 200	-2 363 000
	-744 734	-469 879	-650 000	-650 000
9	-1 649 072	-1 513 537	-999 500	-1 151 000
	-38 617 963	-23 128 566	-31 238 445	-62 808 848
	-7 548 175	5 826 523	-647 504	-30 354 483
Finansinntekter og kostnader				
	906 974	225 356	210 000	300 000
	-4 878 503	-1 832 021	-3 384 067	-7 830 614
	-3 971 529	-1 606 665	-3 174 067	-7 530 614
	-11 519 704	4 219 858	-3 821 572	-37 885 097
	-11 519 704	4 219 858	-3 821 572	-37 885 097
10, 15	-11 519 704	4 219 858	-3 821 572	-37 885 097
	-11 519 704	4 219 858	-3 821 572	-37 885 097
	0	4 219 858	0	0
	-11 519 704	0	0	0

Org.nr: 948 720 175 - 28

Selsbakkhgda Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
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
Sum anleggsmidler		198 677 828	188 813 216
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
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
Oppgjente renter	13	742 281	52 940
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	20 388 069	1 041 640
Sum omløpsmidler		23 500 108	2 878 666
SUM EIENDELER		222 177 936	191 691 882

Org.nr: 948 720 175 - 28

Selsbakkhgda Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	56 000	56 000
Oppgjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	87 535 406	99 055 110
Sum egenkapital		87 591 406	99 111 110
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantepån	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
Sum langsiktig gjeld		124 608 337	88 416 034
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 230 976	3 362 185
Skyldig off. myndigheter		150 875	164 860
Forskudd kunder		421 086	427 968
P³ Innt. innt., honorarer og feriepenge		138 396	148 596
P³ Innt. renter		1 233 213	0
P³ Innt. kostnader		754 617	11 179
Annen kortsiktig gjeld		49 030	49 950
Sum kortsiktig gjeld		9 978 193	4 164 738
Sum gjeld		134 586 530	92 580 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		222 177 936	191 691 882
Pantstillelser	16	124 275 337	88 083 034

Sted: _____, dato: _____

Hanne Cecilie Hagen
LederKristin Gautvik
StyremedlemTorgrim W³ rum
StyremedlemPer Magnus Hegglund
StyremedlemAnne Kristin Skar Vigtil
Styremedlem

Org.nr: 948 720 175 - 28

Selsbakkhngda Borettslag - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Jreregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om jreregnskap og jrberetning for borettslag samt god regnskapskikk for sm³ foretak.

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

Inntektsfjring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett³ r etter regnskapsavslutningspunktet.

Omlpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. Drvige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og rrvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forsukutterer hver m³ ned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag i 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbelnp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap p³ utest³ ende felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved rskifte. Sikringen kan ses opp innen 1. desember med virkning fra kommende rskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjres 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 frste gangs forsikring. For rrvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGINNTEKTER

	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 DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Strjmgavgift elbil	45 891	0
Strjmgavgift eluttak	12 800	13 754
Inntekt parkering	899 030	848 637
Tilskudd	0	100 000
Inntekt grendahus/bomiljnareal	60 000	96 400
Kompensasjon/erstatning	10 000	75 215
Inntekt brytning/strjmg	104 758	99 042
Salg av nklr, P s, adgang. etc.	1 500	250
Utleie av miljghus/grendahus	368 750	0
Utleie av utstyr og areal	105 467	70 526
Viderefakturering	1 680	0
Salg fra Vippslpsning	13 540	8 400
Sum andre inntekter	1 623 416	1 312 224

Strjmgavgift elbil gjelder inntekt fra E mes E urope. Utleie grendahus gjelder inntekt fra Davinci AS

Org.nr: 948 720 175 - 28

Selsbakkhngda Borettslag - Noter 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Ljnn	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
Personaloppljring	1 600	0
Reisekostnader	0	426
Andre ljnnskostnader	94 212	77 610
Sum personalkostnader	1 714 921	1 377 649

Samlet antall³ rsverk: 2,49
Obligatorisk tjenestepensjon
Etter lov om OTP er laget pliktig³ ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inng³ tt.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	642 000	559 800

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	26 914	22 344
Fakturrete tjenester	234 994	63 984
J uridisk ³ dgivning	494 144	250 707
Teknisk ³ dgivning	32 725	23 000
Sum eksterne honorarer	788 776	360 035

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturrete tjenester gjelder blant annet konsulentbistand fra CK people og arkitektkostnader

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	19 497
Avtale om sekretjrtjenester	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 renholds tjenester	0	853 490
Avtale om vakt- og sikringstjenester	56 232	207 941
Avtale om varme, ventilasjon og sanitjrtjenester	27 641	0
Avtale om skade dyrbekjempelse	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 dnrer	0	84 000
Sum drifts- og serviceavtaler	204 459	1 575 957

J fr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB fjrt p³ egne kontoer.

Org.nr: 948 720 175 - 28

Selsbakkhngda Borettslag - Noter 2023

Note 7 - Ld PENDE 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 uteomr ³ de	410 119	0
Reparasjon og vedlikehold annet	123 544	0
Sum vedlikehold	1 759 351	1 245 796

³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall v³ re 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 r³rfomyingsprosjekt

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 ³ rsm ³ te	60 937	11 462
Kurskostnader	54 613	17 875
Bankgebyrer	1 856	1 635
Andre gebyrer	35 953	45 020
Tilskudd bomlign	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:		
i rets resultat	-11 519 704	4 219 858
Tilbakeført avskrivning	719 966	265 765
Tilgang av anleggsmidler	-10 659 221	-6 568 417
Opptak ³ n	110 000 000	0
Avdrag ³ n	-73 807 697	-3 358 156

Org.nr: 948 720 175 - 28

Selsbakkhngda Borettslag - Noter 2023

2023

2022

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Reduksjon langsiktig fordring	74 643	74 643
i rets endring i disponible midler	14 807 987	-5 366 308
Disponible midler i periodens slutt	13 521 915	-1 286 072
Disponible og r ³ remerk. 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
i rets tilgang :	0	0	0	387 489	0	0
i rets 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
i rets 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
i rets tilgang :	0	0	0	0	10 224 211	0
i rets 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
i rets avskrivninger:	0	5 186	0	23 209	67 617	0
Antatt levetid i år :		10	3	5	10	

	Rehabilit.	Sjoppelsug	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	142 646 397	4 915 451	565 261	3 158 212
i rets tilgang :	0	0	0	15 763
i rets 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
i rets avskrivninger:	0	245 772	0	252 671
Antatt levetid i år :		20		5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da inpende 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.
i rets tilgang gjelder ladeanlegg fra E mes E urope 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 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utes å ende 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 d REMERKEDE 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
i rets 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 p³ 560 andeler³ kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 16 - PANTSTILLELSER

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

P³ lydende 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 ELDSBREVSL; N

Kreditor:	Danske Bank	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Form ³ l:	Refinansiering + rgrformingsprosjekt		
L ³ nenummer:	84261072695	90517328501	00146188693
L ³ netype:	Serie	Serie	Annuitet
Opplaks ³ r:	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 l ³ nebeljpp:	110 000 000	95 280 000	5 040 000
L ³ nesaldo 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
L ³ nesaldo 31.12:	110 000 000	0	766 807
Saldo 5 ³ r frem i tid:	110 000 000	0	0

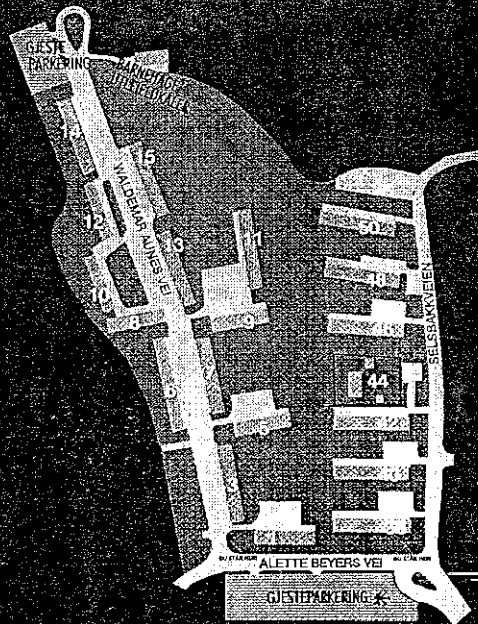
PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 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 l ³ n 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

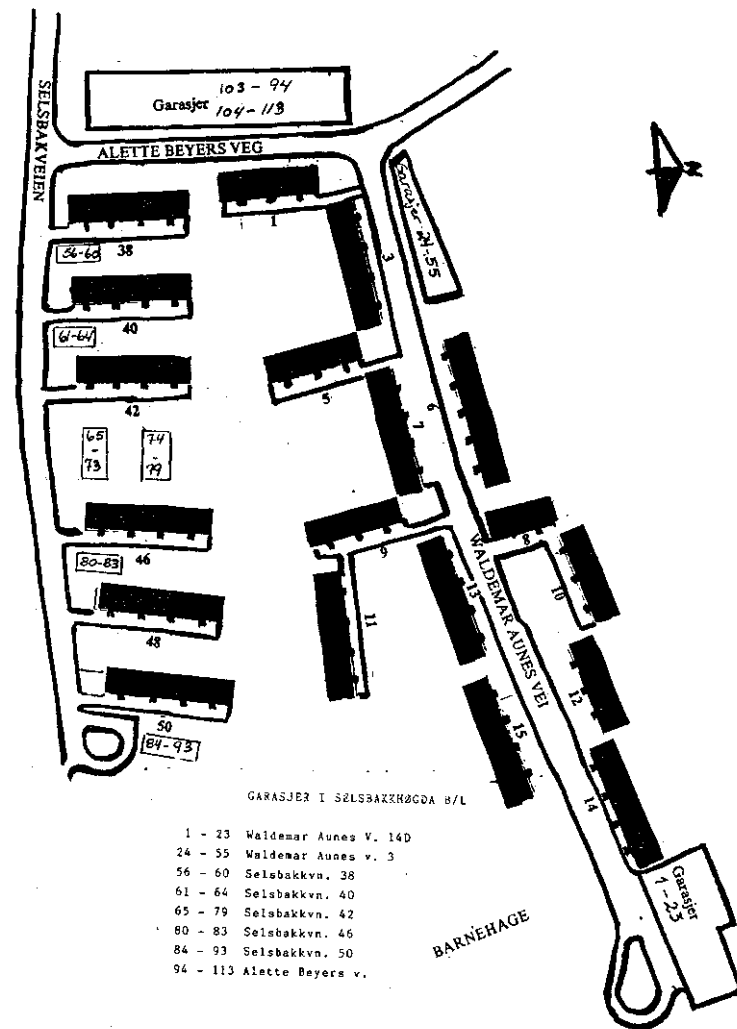
	2023	2022
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	333 000	333 000
Sum innskudd	13 841 530	13 841 530

VELKOMMEN TIL SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG



PRIVAT TRAFIKKREGULERING INNEN OMRÅDET.
PARKERING KUN PÅ MERKEDE PLAGSER.
ØVERTREDELSE MEDFØRER BORTTAUING
PÅ EIERS REGNING.

SITUASJONSPLAN





SELSBAKKHØGDA
BORETTSLAG

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, den _____

Andelseiers underskrift

N:\Beboer, meglere\Garasjer\Rutiner Borettslag\28 Selsbakkhøgda\28garsøk.doc

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

Tid: Mandag 16.10.2023 - 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 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen
- 1.6 Valg av tellekorps for avstemmingene

2. Rehabilitering og utvidelse

En beskrivelse av saken finnes i vedlegg nr. 1. Se vedlegg nr. 2-5 for ytterligere informasjon.

Hva ekstraordinær generalforsamling skal ta stilling til:

Ekstraordinær generalforsamling skal ta stilling til om det skal gjennomføres en samtidig oppstart av rehabilitering og en utvidelse av borettslaget, jf styrets innstilling. Dersom det foreligger tilstrekkelig flertall for rehabilitering og utvidelse, så gir ekstraordinær generalforsamling styret fullmakt til ved avstemningen:

- Fullmakt til å inngå de nødvendige avtaler og iverksette nødvendige tiltak for å oppnå avtale med for eksempel byggherre, entreprenør og andre rådgivere for å realisere ekstraordinær generalforsamlings vedtak om rehabilitering.
- Fullmakt til å forvalte prosjektet knyttet til rehabilitering med tillegg for økning i normal lønns og prisstigning i perioden. Dette gjelder ikke for de deler som anses å være ordinært vedlikehold.
- Inngå avtale med utbygger om erverv av alle andelene samlet ved utvidelse samt overdragelse av byggene slik at maksimalt areal som utbygges er 7 000 BRA-S på skissert areal, jf vedlegg 2.
- Gjøre alle nødvendige tiltak for å kunne etablere festeavtale (dvs. leieavtale for tomt) mellom borettslaget og utbygger i forbindelse med utvidelse av borettslaget herunder evt. fradeling av aktuell tomt samt inngå denne med utbygger.

- Inngå nødvendige avtaler, herunder å iverksette tiltak for å oppnå slike avtaler, med utbygger for å realisere utbyggingsplanene ifb utvidelsen. Styret gis herved fullmakt til å gi utbygger rett til å forestå de beføyelser som er nødvendig for å gjennomføre utbyggingsprosjektet på borettslagets festetomt.

- Medvirke til at utbygger får nødvendige tillatelser til å fremme reguleringssak, bygge og ferdigstille prosjektet.

- På borettslagets vegne, utstede nye andeler tilsvarende det antall leiligheter som blir godkjent av kommunen. Andelene skal utstedes samme pålydende som eksisterende andeler. Andelene skal tegnes med overkurs slik at vederlaget for andelen tilsvarer den del av den reelle egenkapitalen i laget som erververen får tilgang til, og med borettsinnskudd fastsatt etter samme prinsipp som for dagens andelseiere.

- Utarbeide og implementere ny bygge- og finansieringsplan for et utvidet Selsbakkhøgda Borettslag i samsvar med avtale med utbygger om erverv av andelen. Nybyggene vil bli ervervet av borettslaget i samsvar med avtale og ny bygge- og finansieringsplan. Denne fullmakten vil ha gyldighet for styret inntil både rehabiliteringen og utvidelsen er gjennomført fullt ut.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

3. Valg

3.1 Valg av styreleder

På valg:
Anniken Thomsen Tvervåg

Anniken ble valgt for 2 år på ordinær generalforsamling i 2023.
Ny styreleder velges for hennes resterende periode.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Hanne Cecilie Hagen velges som leder.

Hanne Cecilie Hagen er foreslått som styreleder. Hun ble valgt som styremedlem for 2 år på ordinær generalforsamling i 2022.

Om hun velges som styreleder, må det velges et nytt styremedlem for hennes resterende periode.
Se sak 3.2.

3.2 Valg av styremedlem

På valg:
Hanne Cecilie Hagen

Hanne Cecilie Hagen er foreslått som styreleder. Hun ble valgt som styremedlem for 2 år på ordinær generalforsamling i 2022.
Nytt styremedlem velges for hennes resterende periode.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Per Magnus Heggelund velges som styremedlem.

3.3 Valg av styremedlem

På valg:
Markus Øien

Markus ble valgt som styre styremedlem for 2 år på ordinær generalforsamling i 2023.

Nytt styremedlem velges som styremedlem for hans resterende periode.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Anne Kristin Skar Vigtil velges som styremedlem.
Anne Kristin Skar Vigtil er foreslått som styrelmedlem. Hun ble valgt inn som varamedlem for 1 år på ordinær generalforsamling i 2023.
Om hun velges som styremedlem, må det velges et nytt varamedlem for hennes resterende periode.

3.4 Valg av varamedlem

På valg:
Anne Kristin Skar

Anne Kristin ble valgt som varamedlem for 1 år på ordinær generalforsamling i 2023.
Om hun velges som styremedlem, må det velges et nytt varamedlem for hennes resterende periode.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Sebastian Barstad Sæteraas velges som varamedlem.

3.5 Valg av medlemmer til valgkomite

På valg:
Asbjørn Bakås
Harald Reitan
Mari Dyrset

Medlemmer til valgkomite ble inn for et år på ordinær generalforsamling i 2023.
Nye medlemmer til valgkomiteen velges for den resterende perioden.

Valgkomiteens forslag til innstilling ligger vedlagt.

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. Vennligst benytt slipp som ligger vedlagt som fullmakt.

03.10.12
Selsbakkhøgda Borettslag
Styret

VEDLEGG 1

Borettslaget sin bygningsmasse har som kjent stort behov for vedlikehold/rehabilitering. Det vises til informasjon om saken gitt av styret på informasjonsmøter, generalforsamlinger og på beboermøter i den siste tiden.

Hvilke tiltak som er nødvendig fremgår av rapport fra TOBB, jf vedlegg 1. Som det fremgår av rapporten er de ulike behovene for vedlikehold merket hhv grønt, gult og rødt. Når det gjelder de grønne og gule tiltakene, så er det meste funnet i orden, men det kan være enkeltdele som gjør at straktiltak bør vurderes i kommende periode likevel.

Når det gjelder utvendig avløpsrør er i hovedsak disse fra 1965 og enkelte rør må byttes grunnet alder, gjentakende tilbakeslag og tidligere brudd, deler av utvendige rør blir rørfornyet. Dette arbeidet er igangsatt sammen med rørfornyning av innvendige avløpsrør. Kostnader til resterende arbeid i perioden 2024 og 2025 antas å være kr 62 000 000.

Når det gjelder tak på bygget er disse fra 1994 og har nådd sin levealder på 25 år. Det fremgår av rapporten at det er tydelig tegn på slitasje og inntrenging av vann. Det samme gjelder baldakinene hvor det ikke er skiftet tidligere og i tilstrekkelig stand. I forhold til vindu og ytterdører så har disse også nådd sin levealder. Samlet kostnad for dette er kr 392 000 000.

Styret har foreslått at de tiltak som er kommet ut i gruppe rødt i rapporten gjennomføres innen 2030. Styret er av den klare oppfatning at det bør skiftes tak, vindu, utvendige dører og kledning på alle blokkene. Som anbefalt fra TOBB støtter styret at man samler de nødvendige tiltak som må gjøres i en helhetlig plan. Dette vil redusere kostnader til rigg og drift, det vil være en fordel for andelshaverne ved innhenting av tilbud på arbeidet som skal gjøres ved at samla tiltak vil normalt sett gi lavere stykk pris. I tillegg kommer at beboerne får færre byggeperioder. I tillegg foreslår styret at det legges opp nytt system for ventilasjon da det ikke er hensiktsmessig å gjøre dette i etterkant av rehabilitering av fasade. Sistnevnte tiltak anses som oppgradering av bygningsmassen.

Styret ønsker at ekstraordinær generalforsamling skal ta stilling til både planene om rehabiliterings og oppgradering av ventilasjonssystemet, selv om det kun er ventilasjonssystem som krever samtykke i generalforsamling, jf borettslagsloven § 8-9 første ledd nr 1. Rehabiliteringstiltaket anses å være ordinær forvaltning og vedlikehold i forhold til denne bestemmelsen slik at styret kunne ha gjennomført dette tiltaket uten forutgående behandling i generalforsamling og krav om 2/3 samtykke.

For ordens skyld presiseres hvilke tiltak som styret foreslår og antatte kostnader knyttet til dette.

År	Planlagt framtidig Vedlikehold Selsbakkhøgda Borettslag	Kr
2023/24	Opparbeidelse nye parkeringsplasser/gjesteplasser	2 000 000
2024	Bygging av vaktmestergarasje	15 000 000
2024	Rørfornyning inkl. rigg/drift samt prosjektledelse	31 000 000
2025	Rørfornyning inkl. rigg/drift samt prosjektledelse	31 000 000
2028	Rehabilitering tak/fasade inkl. baldakiner, ventilasjon, rigg/drift og prosjektledelse	129 000 000
2029	Rehabilitering tak/fasade inkl. baldakiner, ventilasjon, rigg/drift og prosjektledelse	130 000 000
2030	Rehabilitering tak/fasade inkl. baldakiner, ventilasjon, rigg/drift og prosjektledelse	133 000 000
	Sum rehabilitering	471 000 000

Basert på erfaringstall fra TOBB, antas at kostnad til nødvendig rehabilitering vil ligge på rundt kr 471 000 000. Dette medfører en gjennomsnittlig økning av fellesgjeld på ca kr 840 000 pr andel (471000000/560). Dog vil eksakt økning av fellesgjeld for hver andel avhenge av fordelingsnøkkel.

Styrets plan for finansiering av rehabiliteringen

Styret foreslår at deler av kostnad til rehabilitering kan finansieres med utvidelse av borettslaget gjennom salg av nye andeler, jf også informasjon gitt på beboermøter og generalforsamlinger siste årene. Styret har utredet muligheten for skattefritt alternativ gjennom en modell der borettslagets utvides med det samme antall andeler som antall boliger som tillates bygget. Det er innhentet bindende forhåndsuttalelse fra skatteetaten som konkluderer med at utvidelse av borettslaget skissert nedenfor anses skattefritt for andelshaverne. Et rent salg av tomt medføre at borettslaget må betale 22% skatt av gevinsten. Dermed får borettslaget 22% mindre av vederlaget til å benytte til rehabilitering. En utvidelse kan gjennomføres skattefritt.

På bakgrunn av at nødvendig rehabiliteringen blir kostbar, så har styret landet på å foreslå at borettslaget utvides med nye andeler ved at det bygges nye blokker på gnr 100 bnr 158 og 159, se skravert område på vedlegg 2.

Styret foreslår derfor at borettslaget inngår avtale med en utbygger om erverv av nye andeler i borettslaget. Dersom ekstraordinær generalforsamlingen gir tilstrekkelig samtykke vil det bli inngått slik avtale med Trym Bolig AS. Utbygger fører opp de nye leilighetene og skal selge andelene videre for sin regning og risiko. De nye andelene vil ha sin egen fellesgjeld og egne felleskostnader, dvs et egne regnskap for nytt og gammel bygningsmasse.

Det er utarbeidet en foreløpig skisse over tenkt utvidelse basert på en utbygging på 7 000m2, se vedlegg 3. Dette gir et samlet vederlag på kr 87 500 000 (kr 12 500 pr m2).

Kort fortalt er dette valget basert på at borettslaget vil sitte igjen med et større overskudd med en slik modell, som igjen vil medføre mindre fellesgjeld per beboer når utbygging er gjennomført enn uten slik utvidelse. Nedenfor viser tabell for:

1) Felleskostnader uten utvidelse:

Avdragsfrutt 2024-2032												
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	2,810	3,033	3,273	3,532	3,812	4,114	4,440	4,792	5,171	5,581	6,023	6,500
Andel fellesgjeld	162,4	201,0	222,2	222,2	265,6	349,0	416,2	416,2	416,2	416,2	416,2	416,2
2-Roms (33 kvm)	3,196	3,449	3,722	4,017	4,335	4,679	5,049	5,449	5,881	6,347	6,850	7,393
Andel fellesgjeld	184,7	228,6	252,7	252,7	438,5	624,4	814,5	814,5	814,5	801,5	787,8	773,5
2-Roms	3,475	3,751	4,048	4,368	4,714	5,088	5,491	5,926	6,396	6,902	7,449	8,039
Andel fellesgjeld	200,9	248,6	274,8	274,8	476,9	679,0	885,7	885,7	885,7	871,6	856,8	841,2
3-Roms 1. etasje	3,835	4,138	4,466	4,820	5,202	5,614	6,059	6,539	7,057	7,616	8,219	8,870
Andel fellesgjeld	221,7	274,3	303,2	303,2	526,2	749,1	977,3	977,3	977,3	961,7	945,3	928,1
3-Roms	4,003	4,320	4,663	5,032	5,431	5,861	6,325	6,826	7,367	7,950	8,580	9,260
Andel fellesgjeld	231,4	286,4	316,5	316,5	549,3	782,1	1 020,2	1 020,2	1 020,2	1 004,0	986,9	968,9
4-Roms 1. etasje	4,253	4,589	4,953	5,345	5,769	6,226	6,719	7,251	7,826	8,446	9,115	9,837
Andel fellesgjeld	245,8	304,2	336,3	336,3	583,5	830,8	1 083,8	1 083,8	1 083,8	1 066,5	1 048,4	1 029,3
4-Roms	4,447	4,799	5,179	5,589	6,032	6,510	7,020	7,562	8,138	8,751	9,401	10,090
Andel fellesgjeld	257,1	318,1	351,6	351,6	610,2	868,7	1 133,3	1 133,3	1 133,3	1 115,2	1 096,2	1 076,3

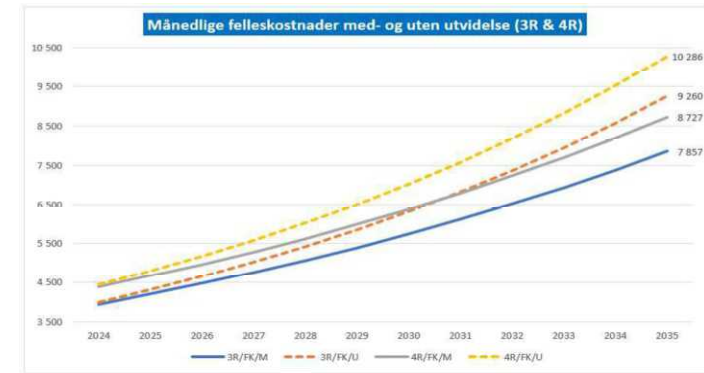
2) Felleskostnader med utvidelse:

Avdragsfrutt 2024-2032												
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	2,772	2,951	3,141	3,344	3,560	3,790	4,034	4,294	4,572	4,867	5,181	5,515
Andel fellesgjeld	162,5	201,0	222,2	222,2	267,3	312,3	361,2	412,2	464,2	517,2	571,2	626,2
2-Roms (33 kvm)	3,152	3,356	3,572	3,803	4,048	4,310	4,588	4,884	5,199	5,535	5,892	6,272
Andel fellesgjeld	104,0	220,6	252,7	252,7	417,7	582,7	751,0	921,0	1 091,0	1 261,0	1 431,0	1 601,0
2-Roms	3,428	3,649	3,885	4,136	4,403	4,687	4,989	5,311	5,654	6,019	6,407	6,821
Andel fellesgjeld	200,9	248,6	274,8	274,8	454,2	633,6	817,7	1 002,2	1 186,7	1 371,2	1 555,7	1 740,2
3-Roms 1. etasje	3,782	4,026	4,286	4,563	4,858	5,171	5,505	5,860	6,238	6,641	7,070	7,526
Andel fellesgjeld	221,7	274,3	303,2	303,2	501,2	699,1	902,2	1 105,2	1 308,2	1 511,2	1 714,2	1 917,2
3-Roms	3,949	4,204	4,475	4,764	5,071	5,398	5,747	6,118	6,513	6,933	7,381	7,857
Andel fellesgjeld	231,4	286,4	316,6	316,6	523,2	729,9	941,9	1 153,9	1 365,9	1 577,9	1 789,9	2 001,9
4-Roms 1. etasje	4,195	4,466	4,754	5,061	5,387	5,735	6,105	6,499	6,919	7,365	7,840	8,347
Andel fellesgjeld	245,9	304,2	336,3	336,3	555,8	775,3	1 000,6	1 225,9	1 451,2	1 676,5	1 901,8	2 127,1
4-Roms	4,386	4,669	4,971	5,291	5,633	5,997	6,384	6,796	7,234	7,701	8,198	8,727
Andel fellesgjeld	257,1	318,1	351,6	351,6	581,2	810,7	1 046,2	1 281,7	1 517,2	1 752,7	1 988,2	2 223,7

Styret gjør oppmerksom på at begge tabeller er utarbeidet etter beste estimat på bakgrunn av de opplysningene vi har pr. i dag. Det kan dermed komme noen endringer til tiltakene er gjennomført.

Videre er det usikkert når vederlag for andelene blir betalt inn fra utbygger grunnet kommunens saksbehandlingstid. Sannsynlig vurdering er lagt slik at beste estimat tilsier at vederlaget tilkommer borettslaget i 2027/2029.

3) Grafisk fremstilling felleskostnader med og uten utvidelse av borettslaget for 3 og 4 roms leiligheter.



4) Sammenligning felleskostnad og fellesgjeld alle leilighetstyper

Sammenligning av sum felleskostnader for perioden 2024-2035 med og uten utvidelse av borettslaget og fellesgjeld ved utløpet av 2035					
	Felleskostnad med utvidelse	Felleskostnad uten utvidelse	Forskjell Felleskostnad	Forskjell Fellesgjeld	Forskjell Totalt
1-Roms	576 000	637 000	61 000	64 000	125 000
2-Roms (33 kvm)	655 000	724 000	69 000	72 000	141 000
2-Roms	713 000	788 000	75 000	79 000	154 000
3-Roms 1. etasje	786 000	869 000	83 000	87 000	170 000
3-Roms	821 000	907 000	86 000	91 000	177 000
4-Roms 1. etasje	872 000	964 000	92 000	96 000	188 000
4-Roms	912 000	1 008 000	96 000	101 000	197 000

Styret foreslår derfor et samlet alternativ hvor det gjennomføres både løpende rehabilitering og utvidelse av borettslaget. Styret vil foreslå for ekstraordinær generalforsamling at borettslaget utvides med maksimalt 7 000 BRA-S på borettslagets tomt, jf også mulighetsstudie fra Trym Bolig AS, vedlegg 3. Gitt en slik utvidelse så vil vederlaget være kr 87 500 000 (kr 12 500 m2). Dette beløpet foreslår styret benyttes delvis til nedbetaling av fellesgjeld for de eksisterende andelshaverne.

Vi gjør oppmerksom på at det er opp til kommunen hvor mange BRA-S som tillates bygget ut og styret tar derfor forbehold om at arealet kan bli mindre enn 7 000 BRA-S som følge av kommunens beslutning. Det legges ikke opp til at det skal være næringsareal på tomten, men dersom kommunen krever dette vil det bli gjennomført. Den andel av samla vederlag som kan henføres til næring, anses ikke som skattefritt for borettslaget. Dog antas at vederlag som kan henføres til dette areal er svært liten del av samla vederlag.

For at utbygger skal kunne føre opp leilighetene er det nødvendig at borettslaget gir utbygger en festerett til det aktuelle arealet. Konsekvensen av at det inngås avtale om festerett er at borettslaget fortsatt eier tomten, men utbygger «leier» rett til byggingen av de nye blokkene og som kan benytte denne kontrakten til pantsettelse etc. Dette vil være en kortsiktig feste kontrakt som skal avsluttes når de nye byggene overføres til borettslaget.

Videre skal det bygges parkeringskjeller under deler av de nye blokkene, men disse parkeringsplassene vil være forbeholdt de som erverver de nye andelene. Styret har over en periode arbeidet med plan for å opparbeide/plassere nye parkeringsplasser/gjesteplasser på øvrige deler av borettslagets eiendom, se vedlegg 5 for skisse parkeringsplasser.

STATUSRAPPORT

028 Bri Selsbakkhøgda
Lavblokker



Tilstandsgrad – Uttrykk for i hvilken tilstand et objekt befinner seg i forhold til et definert referansenivå. Ofte angitt som TG.
Tilstand – Et objekts status vedrørende beskaffenhet og forfatning på et gitt tidspunkt. Tilstandsgrad angis i skalaen 0 – 3 der 0 beskriver en komponent uten avvik og 3 beskriver en komponent som må skiftes ut (store og mange avvik). Det brukes også fargekoder i henhold til følgende skala:



Fargekodene kan forklares slik:
GRØNN – Alt i orden
GUL – Vær oppmerksom, tiltak kan være aktuelt
RØD – Stopp, tiltak iverksettes
HVIT – Ikke undersøkt



Generelt:

Adresser:

Selsbakkvegen nr. 38, 40, 42, 46, 48 og 50.

Waldemar Aunes veg nr. 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 og 15.

Gårds-/bruksnr: 100/1, 100/158, 100/159, 100/169.

Selsbakkhogda Borettslag ble bygd i perioden 1965-67. Borettslaget består av 19 lavblokker på 4 etasjer med 70 inngangsparti.

Borettslagets blokker er delt opp i type A og B:

Type A: Både inngangsparti og balkonger ligger på samme side (mot syd). Waldemar Aunes vei 6, 10, 12 og 14.

Type B: Har inngangsparti og balkonger på hver side av blokken. Balkongene ligger mot syd og vest. Inngangspartiene mot nord og øst. Waldemar Aunes vei 1, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 13 og 15. og Selsbakkveien nr. 38, 40, 48 og 50.

To av blokkene har vertikale sprang i leilighetskillet midt i blokken (Waldemar Aunes vei 11 og 14).

Anbefalte tiltak lavblokker 2018

- Utskiftning av kledning på gavlvegger i W.A. vei 6, 10 og 13.

Anbefalte tiltak lavblokker 2019

- Utbedring av drenering mellom SV 48 og 50.
- Utskiftning av taktekking på tak over 4. etg. og på terrasser til 4. etg.
- Rørfornyning eventuelt utskiftning av avløpsrør.

Anbefalte tiltak Grendahuset 2019

- Overflatebehandling av fasade (kledning, vindskier, vinduer og dører samt inngangsparti).
- Reparasjon av sprekk i grunnmur og riss i pusslag.
- Overflatebehandling av innvendige dører.

Anbefalte tiltak garasjer 2019

- Skifte kledning og vindskier. Alternativt bygge nye bredere garasjer.

Hvordan planlegge og utføre vedlikeholdet?

Hensikten med en vedlikeholdsplan er å samle tiltak. En helhetlig plan vil redusere rigg og drift kostnader, det vil være mulighet for god konkurranse ved tilbudsinnhenting som igjen gir lavere stykk pris, samt belastningen på beboerne og styret vil være mindre med færre byggeperioder. Det vil også være muligheter for Husbanklån ved en helhetlig oppgradering av bygget, som igjen vil resultere i lavere kostnader. Det anbefales å utarbeide en god beskrivelse av arbeidet som skal gjennomføres, slik at tilbydere priser likt, noe som er tidsbesparende og gjør valg av entreprenør enklere. Samt tilbudsbehandling og avklaringsmøter er anbefalt, en vil da også unngå flere unødige tillegg i selve prosjektet som er fordyrende. Kontrakt er også meget viktig. TOBB kan bistå i både tilbudsprosessen og ved gjennomføringen.

Status

- Under oppdatering: 2020/2021
- Avtale om oppdatering hvert 2. år.
- Utarbeidet: 2018/2019
- Utarbeidet av Svein A. Skiri, Boligbyggelaget TOBB. E-post: sas@tobb.no

Bygningsdel: 311 Bunnledninger for sanitærinstallasjoner

Komponenter: Avløpsrør utvendig

Tilstandsgrad: 3

Område: Utomhus

Beskrivelse: Avløpsrør utvendig av støpejern. I hovedsak fra byggeår (1965). Stedvis skiftet pga. av brudd/lekkasjer.

Anbefalte tiltak:

På bakgrunn av alder, gjentakende tilbakeslag og tidligere brudd, så anbefales det å planlegge rehabilitering med strømpe eller utskiftning.

Rehabilitering/utskiftning av avløpsrør utvendig bør samkjøres med innvendige avløpsrør. For kartlegging av tilstanden, så må avløpsrørene spyles før det utføres videokontroll.

Tilbakemeldinger:

Det er registrert flere tilfeller av tilbakeslag både på vaskerom og i kjøkken. Så sent som i 2014 var det brudd på utvendig avløpsrør som førte til oversvømmelse av hele kjelleren i Waldemar Aunes vei 9. Forsikringen dekker kun følgeskadene, ikke selve gravingen og utbedring av avløpsrøret. Det ble registrert ett tilfelle av manglende lokk på avløpsrør i stakeluke i kjeller i W.A. vei 1. Rustangrep på avløpsrørene i stakeluke. Ser ut til at det også har vært en del vann i stakelukene. Dette kan stamme fra perioder med mye nedbør.

Tilstand: TG 3 er satt på bakgrunn av alder, gjentakende tilbakeslag og flere tilfeller av brudd på rørene.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Avløpsrør i stakelum. Manglende lokk. Ingen rotter observert på befarig.



Rustet avløpsrør. Stakekum tidligere fylt med vann.



Illustrasjonsbilde rørfornyng med strømpe.

Bygningssdel: 255 Gulvoverflate

Komponenter: Gulv i kjeller

Tilstandsgrad: 3

Område: Kjeller

Beskrivelse: Gulv er av betong (plate på mark) som er malt. Ukjent når sist overflatebehandlet. Gulv i trapperom er flislagt. Påføret tregulv i avlåste rom med boder som er malt. Dampspærre mot grunnen kom på midten av 60-tallet. Om det ligger dampspærre mot grunn, så er denne mest sannsynlig utett.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Anbefaler overflatebehandling av malt betonggulv. Da gjerne en 2-komponent epoxy maling som er egnet til gulv av betong. Dette tiltaket er kun av estetisk hensyn, utvendig vedlikehold bør prioriteres. Manglende dampspærre mot grunnen kan også føre til avflassing av malingen.

Anbefaler å skifte fliser som har sprukket. Det er kun utført stikkprøver i enkelte blokker og omfanget er ukjent. Utskiftning av sprukne fliser tas gjerne fortløpende ettersom dette blir oppdaget/gitt tilbakemelding om.

Observasjoner:

På befaring så ble det registrert generell malingsavflassing på gulv i betong, samt noen sprukne fliser. Dette har kun estetiske konsekvenser.

Tregulv er noe slitt, men ingen malingsavflassing. Ingen tiltak nødvendig per dags dato for tregulvet.

Tilstand: TG 3 er satt på bakgrunn av omfanget med malingsavflassing, samt enkelte sprukne fliser. Dette har kun estetisk betydning.

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Malingsavflassing.

Side 6 av 41

VTO-56653



Malingsavflassing.



Sprukken flis (dette tilfellet er fra Waldemar Aunes vei

Side 7 av 41

VTO-56653



Tregulv i avlåst bodområde.

Bygningsdel: 235 Utvendig kledning og overflate

Komponenter: Fasadeplater gavside

Tilstandsgrad: 

Beskrivelse: Platekledning på de fleste gavssidene er skiftet de siste årene (ikke etterisolert).. Ikke skiftet i Waldemar Aunes vei nr. 6, 10 og 13.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler utskiftning av fasadeplater i W.A. vei 6, 10 og 13 slik at en får utført komplett utskiftning av gavvegger i borettslaget. Det er også anbefalt å etterisolere når en først utfører dette tiltaket, da intervallet for neste gangs utskiftning er ca. 40 år.

Tilstand: TG 3 er satt for blokk 6, 10 og 13, hvor platekledning ikke er skiftet. Øvrige gavvegger har TG 0.

Energiltak: Utvendig etterisolering er anbefalt for å senke U-verdi på gavvegger og redusere kuldebroer. U-verdi er et mål på hvor mye varme som slippes gjennom en bygningsdel.

Miljømessige forhold: Etterisolering vil redusere varmetapet og redusere strømutfgifter, som gir en positiv innvirkning på miljøet.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Gavvegg mot vest, W.A. vei 12.

Bygningssdel: 312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Komponenter: Avløpsrør innvendig

Tilstandsgrad: ■

Beskrivelse: Avløpsrør innvendig av støpejern fra byggeår (1965). Avløpsrør for vann og kloakk. Innvendig nedløp fra takterrasse i 4.etg. Avløpsrør fra kjøkken og bad/vaskerom. Stedvis skiftet gjennom flere år ifb. med oppussing av kjøkken og bad/vaskerom. Avløpsrør går i kasser på vaskerom, kjøkken og soverom, i sjakter vertikalt og er synlig i kjeller.

Anbefalte tiltak:

På bakgrunn av alder og lekkasjer både på innvendige avløpsrør samt utvendige, så anbefales det å planlegge rehabilitering med strømppe eller utskiftning.

Spyling og videokontroll er forøvrig nødvendig for å kunne kartlegge tilstand på avløpsrørene. Rehabilitering/utskiftning av avløpsrør innvendig bør samkjøres med utvendige avløpsrør.

Tilbakemeldinger:

Det er gitt tilbakemelding om gjentatte lekkasjer fra innvendige avløpsrør. Det er flere forsikringssaker hvor det har vært brudd på avløpsrør i innkassing på kjøkken, bad/vaskerom og soverom pga. tæring/alder. Det er også registrert flere tilfeller av tilbakeslag, da også pga. fortetning i hovedstamme.

Tilstand: TG 3 er satt på bakgrunn av alder og gjentatte brudd og lekkasjer.

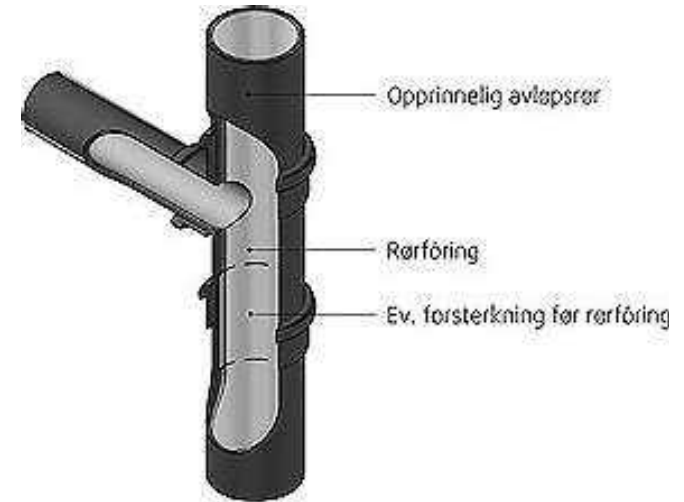
Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

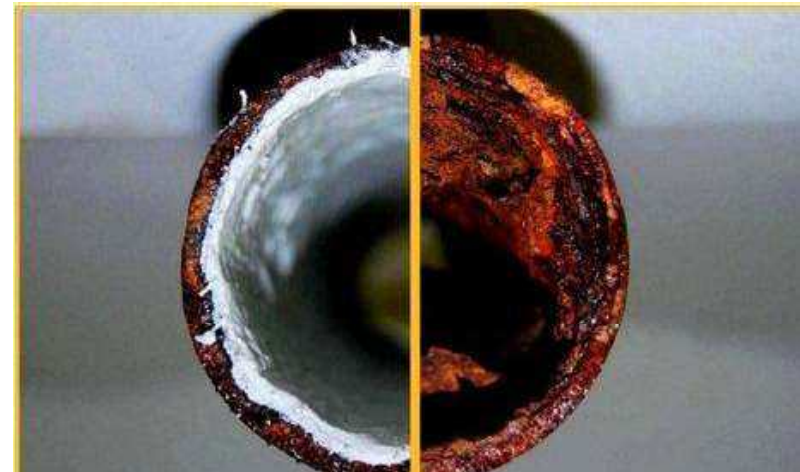
Universell utforming: Ikke aktuelt



Illustrasjonsbilde brudd på avløpsrør.



Illustrasjonsbilde rørføring.



Illustrasjonsbilde rørføring.

Bygningssdel: 262 Takteking

Komponenter: Folietekking

Tilstandsgrad: 3

Beskrivelse: Yttertak tekket med PVC-folie tekkning i 1994. Mekanisk festet. 10 cm isolasjon. Gjelder også tekkning på terrasser til 4. etg.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Anbefaler utskiftning av tekkning på tak og terrasse til 4. etg. Samt vurdere tilleggsisolering. Sluk bør skiftes

Observasjoner:

Ved befaring, så ble det registrert stedvis tydelige tegn på slitasje. Slitasje på enkelte skjøter. Og innfestning til isolasjon på vei opp enkelte steder, som skaper punktvis større påkjenning på tekkning med påfølgende fare for hull. Det ble også registrert delvis løs tekkning som blafret i vinden i W.A. vei 12.

Forventet levetid for slik type tekkning er ca. 25 år. Tekkingen er nå 24 år, og en bør planlegge utskiftning. Dette gjelder også tekkingen på terrasse til 4. etg. Her har det vært flere tilfeller av hull i tekkning, utettheter i overgang tekkning og vegg, samt utettheter rundt sluk, som fører til lekkasje ned i 3. etg. Ved skifte av tekkning, så anbefales det å skifte sluk og utbedre slukgjennomføring gjennom etasjeskillet, slik at det ikke oppstår lekkasje ned i 3.etg.

Det har tidligere vært registrert vann under tekkning. Ved befaring nå, så var det ikke tegn til vann. Vannet har trolig trukket ned i isolasjonen.

Det har også vært problemer med overgang til gesims, dette ble utbedret for en tid tilbake.

Tilstand: TG 3 er satt på grunn av alder på tekkning, synlig slitasje, feste til isolasjon som er på vei opp, samt tidligere vann under tekkning.

Energiltak: Anbefaler etterisolering av yttertak ifb. med skifte av tekkning.

Miljømessige forhold: Etterisolering vil redusere varmetapet gjennom tak i 4. etg. Dette reduserer strømutfgifter og sparer miljøet.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Vann under tekkning (bildet er tatt i 2015).



Innfesting til isolasjon har løsnet/er på vei opp.



Taktekking i W.A. vei 12 blafret mye i vinden. Ser ut til tekking ikke lengre er tilstrekkelig festet.



Bobler i skjøt.

Bygningsdel: 286 Baldakiner og skjermtak
Komponenter: Baldakiner (tak over balkong 3. etg.)

Tilstandsgrad: ■

Beskrivelse: Tak over balkonger i 3. etg. Betongdekke med tekking og beslag. Tekking og råteskadet treverk er skiftet etterhvert som det har oppstått lekkasjer, så det er varierende alder på tekkingen til baldakinene.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Det anbefales å skifte tekking på de baldakinene hvor det ikke er skiftet, før det oppstår lekkasjer, råteskader og muligens høyere utgifter og større utskiftning.

Ved å innhente tilbud på dette, så vil kostnaden for utbedring per baldakin være lavere enn å utbedre dette ad-hoc.

Observasjoner/tilbakemeldinger:

Det har vært og er flere tilfeller av råteskader og lekkasje fra baldakiner. Vannet kommer enten inn mellom vegg og baldakin og renner på utsiden av stuevindu eller presses ut gjennom propper i betongdekket. Her blir det da vanddammer som fryser til is på vinteren og istapper hengende fra lekkasjepunktet. Helt fra 2005 har dette vært tilfelle.

Tilstand: TG 3 er satt på bakgrunn av gjentakende lekkasjer og råteskader.

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Baldakiner.



Lekasjepunkt.



Malingsavflassing rundt propp, som presses ut av vann.

Side 16 av 41

VTO-56664

Bygningssdel: 442 Belysningsutstyr

Komponenter: Lyspunkt innvendig

Tilstandsgrad: 2

Område: Innvendig

Beskrivelse: Lyspunkt i kjeller og trappeoppganger.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Er det flere som opplever dette som et problem? Er dette et kjent problem? Dette er tatt opp som en generalforsamlings sak. Utvendige vedlikehold bør forøvrig prioriteres.

Observasjoner/tilbakemelding:

Det er gitt tilbakemelding fra en beboer om dårlig belysning i nettingboder. Lyskilde er i fellesområde utenfor bod, ingen belysning inne i selve boden.

Ved befaring, så ble det bekreftet at lyset ikke er særlig god i disse nettingbodene.

Tilstand: TG 2 er gitt for belysning i nettingboder.

Energilttak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Lyspunkt kjeller.

Side 17 av 41

VTO-56677



Lyspunkt nettingboder.



Lyspunkt trappeoppgang.



Lyspunkt trappeoppgang.

Side 18 av 41

VTO-56677

Side 19 av 41

VTO-56677

Bygningsdel: 246 Kledning og overflate

Komponenter: Vegger i kjeller

Tilstandsgrad: 2

Område: Kjeller

Beskrivelse: Innvendige vegger i kjeller består av malte betongvegger og innside av grunnmur i betong. Ukjent når veggene sist ble overflatebehandlet.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig per dags dato. Fjerning av fuktutslag (salt/kalk), maling, samt tetting av riss kan utføres av estetiske grunner, men bør nedprioriteres i forhold til utvendig vedlikehold. Malingsavflassing vil gjerne oppstå der hvor det er fuktopptrekk.

Observasjoner:

Ved befaring ble det registrert enkelte tilfeller av fuktutslag. Fuktmåling viste forhøyede verdier i nederste del av betongveggene og i overgang mot gulv. Dette kan være tilfeller av fuktopptrekk fra grunnen. Omfanget varierer fra blokk til blokk. Lengre perioder med mye nedbør vil føre til økt fuktopptrekk fra grunnen. Løsning på dette er skifte av drenerende masser, fall fra bygget, grunnmursplass og gjerne utvendig isolering, samt skifte av drenering. Uavhengig av dette, så vil det være damptrykk fra grunnen, som vil gi noe fuktopptrekk i veggene. Det ble registrert enkelte tilfeller av riss i grunnmuren innvendig. Det er ukjent når disse har oppstått og kan være fra byggeår, og om de er gjennomgående eller kun overflateriss. Mest trolig er dette kun i overflate og har kun en estetisk betydning.

Tilstand: TG 2 er satt på grunn av stedvis fuktutslag og enkelte riss i grunnmur innvendig.

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Avflassing og saltutslag.

Side 20 av 41

VTO-56663



Fuktutslag.



Riss i grunnmur.

Side 21 av 41

VTO-56663



Tidligere gjennomføringer tettet.

Bygningssdel: 217 Drenering

Komponenter: Drenering

Tilstandsgrad: 2

Område: Utomhus

Beskrivelse: Drenering og drenerende masser skiftet ut i 1994 ifb. med nye balkonger. Samt stedvis skiftet ut ifb. med fuktinntregning i kjeller. Borettslaget ligger i en helling mot øst, som gir størst belastning på vestvendte vegger. Fall fra bygning skal være minst 1:50 i minimum 3 meters bredde ut fra bygningen.

Konklusjon/anbefalt tiltak:

Drenering og drenerende masser blir over tid tette, som igjen føre til at grunnvannet stiger med påfølgende fuktpåkjenning på kjeller. Dampspærre mot grunnen kom på midten av 60-tallet. En eventuell dampspærre mot grunnen vil nå uansett slippe igjennom fukt.

Drenering og de drenerende massene rundt bygg hvor dette ikke er skiftet kan ha delvis mistet sin funksjon (blitt tettet/tettere over tid). Som igjen fører til fuktutslag i kjeller.

Anbefaler drenering mellom blokk 48 og 50 i Selsbakkveien. Samt kartlegging av alle kjellere mht. fuktproblematikk og videre vurdere behov for utskifting av drenering og drenerende masser. Ved eventuelt skifte av avløpsrør, så bør drenering skiftes. Anbefales at det da vurderes etterisolering.

Observasjoner/tilbakemeldinger:

Det ble fuktmålt og registrert enkelt tilfeller av fuktutslag og det er gitt tilbakemelding om salt/kalkutslag i enkelte kjellere.

Vaktmester har gitt tilbakemelding om mye overflatevann mellom Selsbakkveien 48 og 50. Ved perioder med mye nedbør, så tar det spesielt lang tid før vannet er drenert vekk her enn andre steder, noe som gjør vedlikehold vanskelig (gressklippingen må gjerne utsettes i lengre perioder).

Tilstand: TG 2 er satt på bakgrunn av stedvis fuktutslag og salt-/kalkutslag i kjellere, samt sviktende drenering mellom blokk 48 og 50.

Energiltak: Ved skifte av drenering, så anbefales etterisolering av grunnmuren.

Miljømessige forhold: Etterisolering av grunnmuren vil hindre kondens i kjeller, skape en tettere overflate på grunnmuren og redusere kuldebro mot 1. etg.

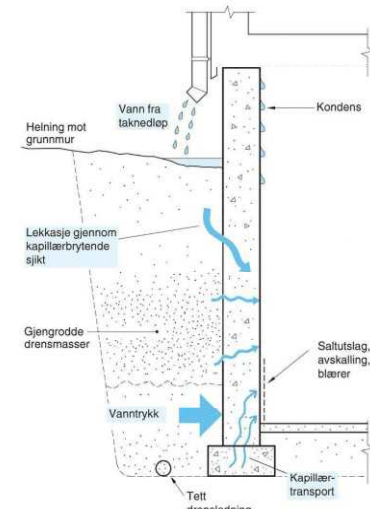
Universell utforming: Ikke aktuelt



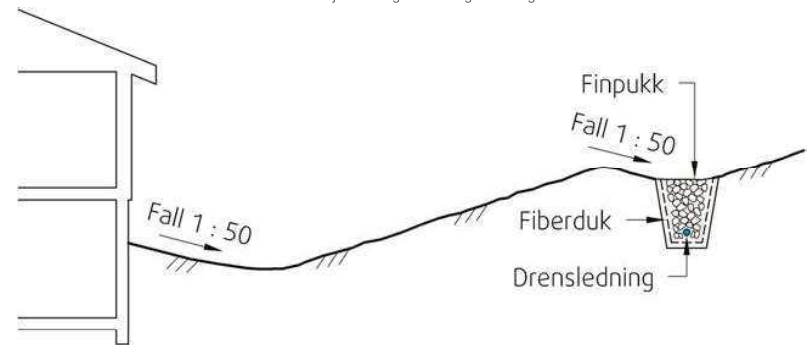
Mellom Selsbakkveien 48 og 50.



Sluk for drenering av vann mellom blokkene.



Illustrasjonsbilde grunnmur og drenering.



Illustrasjonsbilde drenering.

Bygningsdel: 234 Vinduer, dører, porter

Komponenter: Vinduer

Tilstandsgrad: 2

Beskrivelse: Aluminiumsbeslåtte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene ble sist skiftet i 1989.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Vinduene er vedlikeholdsfrie. Kun smøring av bevegelige deler er nødvendig, dette er andelseiers ansvar. Siden dette er aluminiumsbeslåtte vinduer og flesteparten av beboerne er fornøyde med vinduene, så er det lagt inn 40-års intervall for utskiftning.

Observasjoner/tilbakemeldinger:

Generell god tilstand på vinduene. Det har vært tilfeller med punkteringer og sprek i glass. Det kan være forskjellige årsaker til dette, og det kan oppstå uavhengig av alder. Men etterhvert som tetningslister og glass blir eldre, så vil dette skje hyppigere.

Beboerundersøkelse utført i 2017 ga tilbakemelding om at de fleste er fornøyde med vinduene og at mindretallet opplever trekk fra vinduene.

Tilstand: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder.

Energilttak: Utskiftning av vinduer til dagens standard med lavere U-verdi (1,0 - 1,2). Lavere U-verdi vil gi et lavere varmetap.

Miljømessige forhold: U-verdi på disse vinduene ligger på minst 2,4. Dagens krav for U-verdi er på 1,2. Utskiftning av vinduer til dagens standard vil resultere i en positiv effekt på miljøet mht. lavere strømutgifter. En god tetting rundt vinduene vil også redusere støy fra gate inn i leilighet.

Universell utforming: Ikke aktuell



Sprukket glass i vindu (bilde fra 2015). Dette er skiftet.



Bygningssdel: 235 Utvendig kledning og overflate

Komponenter: Profilerte fasadeplater i stål

Tilstandsgrad: 2

Beskrivelse: Betongvegger kledd med profilerte stålplater. Utlektet og etterisolert 100 mm i 1995.

Konklusjon/anbefalte tiltak:
Ingen straksiltak nødvendig per dags dato. Fasaden er vedlikeholdsfri og kun fasadevask etter behov og reparasjon av skadde plater er nødvendig.

Observasjoner:
Generell god tilstand ved befarings. Enkelte skader i nedre kant av platekledning. Dette skjer gjerne ifb. med gressklipping. Skadene er kun av estetisk karakter.

Tilstand: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i mekaniske skader på plater.

Energiltak: Utvendig etterisolering er anbefalt for å senke U-verdi på yttervegg og hindre kuldebroer. U-verdi er et mål på hvor mye varme som slippes gjennom en bygningssdel.

Miljømessige forhold: Etterisolering gir et lavere varmetap, reduserer oppvarmingskostnader og bidrar til et bedre miljø.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Fasadeplater inngangsside. Mindre bulker som kun er av estetisk betydning.



Fasade inngangsside.



Synlig armering.

Bygningssdel: 256 Faste himlinger og overflatebehandling

Komponenter: Himling kjeller

Tilstandsgrad: ■

Område: Kjeller

Beskrivelse: Himling (tak) i kjeller er malte betongoverflater. Ukjent når sist overflatebehandlet.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Ingen straktiltak nødvendig. anbefaler å reklamere på utført arbeid med himling ifb. med slukskifte i Waldemar Aunes vei 1.
Eventuell overflatebehandling av himling og utbedring av riss utføres av estetiske hensyn.

Observasjoner:

Generell god tilstand. Registrerte ett tilfelle av utført slukskifte hvor det fagmessige arbeidet med himling kunne vært utført bedre. Synlig armering og manglende ipussing etter kjerneboring.
Noen riss i betongdekket som mest trolig stammer fra byggeår og setninger.

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Synlig armering etter slukskifte.

Bygningssdel: 442 Belysningsutstyr

Komponenter: Lyspunkt utvendig

Tilstandsgrad: ■

Område: Inngangsside

Beskrivelse: Lyspunkter utvendig i inngangsparti og i spylerom i inngangsparti. Lyspunktene er fra 2011.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Finne årsak til vann som kommer inn i lyskuppelene. Undersøke beslag i 4. etg. i W.A. vei 10 E og SV 38 B.

Observasjoner/tilbakemeldinger:

Det er flere tilfeller av vann som samler seg i lyskuppelene. Dette gjelder både utvendig i inngangsparti og i spylerom. Det er gjort noen forsøk på å undersøke hvor vannet kommer inn, uten hell. Muligens kommer vannet inn via beslag i 4. etg. Dette er ikke undersøkt, men planlagt. Per dags dato gjelder dette W.A. vei 10 E og SV 38 B.

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Lyspunkt inngangsparti.

Bygningssdel: 244 Vinduer, dører, foldevegger

Komponenter: Boder i kjeller

Tilstandsgrad: ■

Område: Kjeller

Beskrivelse: Boder i kjeller. Dører og vegger i ubehandlet tre. Nettingdører og nettingvegger til boder i egne avlåste rom.
God lufting over dør, men ingen lufting i nedre del av dør til de tette bodene.

Konklusjon/anbefalte tiltak:

Ingen nødvendige tiltak. Dører og vegger er vedlikeholdsfrie.
En oppfordring om å holde bodene ryddige er alltid anbefalt, for å opprettholde god luftsirkulasjon.

Observasjoner:

God tilstand på boder i kjeller. Dører og vegger i ubehandlet tre står seg godt i kjeller. Enkelt boder var fylt med mye unødvendig mellomlagring av avfall og diverse som kan selges på loppemarked eller lignende. Overfylte boder hindrer luftsirkulasjon og kan føre til kondens mot yttervegg. Pappesker, klær og lignende trekker til seg fukt og lagring av disse mot grunnmur kan føre til mugg.

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Tette boder med lufting over dør.



Boder med dør og vegger av netting.

Bygningssdel: 284 Balkonger og verandaer
Komponenter: Balkonger

Tilstandsgrad: ■

Beskrivelse: Balkongene ble skiftet og utvidet i 1994. Balkongene består av et betongdekke som er overflatebehandlet, samt rekkverk i pulverlakkert aluminium med plater og glass.

Konklusjon/anbefalte tiltak:
Ingen tiltak nødvendig per dags dato.

Observasjoner/tilbakemeldinger:
God tilstand ved befaring. Ingen bemerkninger.

Energiltak: Ikke aktuelt.
Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.
Universell utforming: Ikke aktuelt.



Balkonger.



Balkonger.

Bygningssdel: 234 Vinduer, dører, porter

Komponenter: Hovedinngangssdører og inngangsparti

Tilstandsgrad: ■

Område: Inngangsside

Beskrivelse: Hovedinngangsdører og inngangsparti til trapperom fra 2011. 2 stk. aluminiumsdører med glassfelt. Disse står godt beskyttet under takoverbygg. Spylorom med tredør.

Konklusjon/anbefalte tiltak: Ingen nødvendige tiltak per dags dato annet enn driftstiltak, slik som rengjøring etter behov.

Observasjoner: God tilstand ved befaring. Ingen bemerkninger.

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.

Universell utforming: Ikke aktuelt.



Hovedinngangsdører.

Side 36 av 41

VTO-56655



Spylorom.




Døren stopper i muren, når den åpnes mer enn 90 grader.

Side 37 av 41

VTO-56655

Bygningsdel: 244 Vinduer, dører, foldevegger

Komponenter: Dører til leiligheter

Tilstandsgrad: 

Område: Innvendig

Beskrivelse: Entredører til leiligheter i tre. Nye vridere og nøkkelfrie låser montert i 2017.

Konklusjon/anbefalte tiltak:
Ingen nødvendige tiltak per dags dato. Kun rengjøring etter behov og smøring av bevegelige deler.
Dette er andelseiers ansvar.

Observasjoner/tilbakemeldinger:
God tilstand på dørene. Ingen bemerkninger eller tilbakemeldinger

Energiltak: Ikke aktuelt.

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.


Universell utforming: Ikke aktuelt.



Inngangsdør leilighet.

Bygningsdel: 287 Andre rekkverk, håndlister og fendere

Komponenter: Rekkverk i trappeoppganger

Tilstandsgrad: 

Beskrivelse: Rekkverk og håndlist fra byggeår. Sist overflatebehandlet i 2015 av Malerfirmaet Høy og Solem AS.

God tilstand. Ingen bemerkninger.

Energiltak: Ikke aktuelt

Miljømessige forhold: Ikke aktuelt

Universell utforming: Ikke aktuelt



Rekkverk trappeoppgang.

Bygningssdel: 534 Systemer for porttelefoner
Komponenter: Porttelefon

Tilstandsgrad: ■

Beskrivelse: Porttelefon med kamera i inngangsparti. Godt beskyttet under tak.
Sist skiftet ut i 2015.

Ingen bemerkninger ved befaring.

Energiltak: Ikke aktuelt.
Miljømessige forhold: Ikke aktuelt.
Universell utforming: Ikke aktuelt.



Porttelefon fra 2015.

Bygningssdel: 731 Utendørs VA
Komponenter: Sandfangkum

Tilstandsgrad: IU

Beskrivelse: Ukjent tilstand på sandfangkummer. Tilstand kartlegges ved videokontroll av avløp. Det ble utført arbeid av Trondheim Kommune i 2015 og slamsuging i 2016 av Ekren Maskin AS.

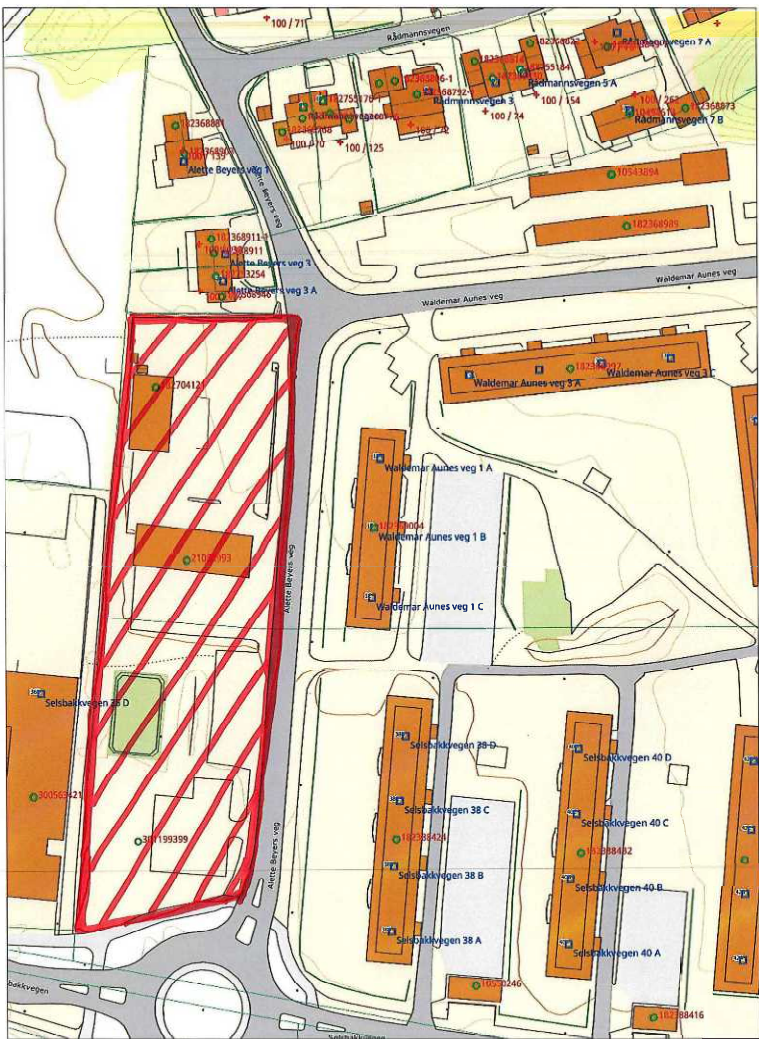
Anbefaler tømning av sandfangkum etter behov. Dette legges gjerne i driftsbudsjettet.

Energiltak: Ikke aktuelt
Miljømessige forhold: Ikke aktuelt
Universell utforming: Ikke aktuelt



Illustrasjonsbilde sandfangkum.

VEDLEGG 3



Senterposisjon: 268867.87, 7037962.16
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 26.09.2023

0 10 20 30 40m



VEDLEGG 4

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap

Mulighetsstudie / volumskisser

Selsbakkhøgda borettslag

Dato: 26.09.2023



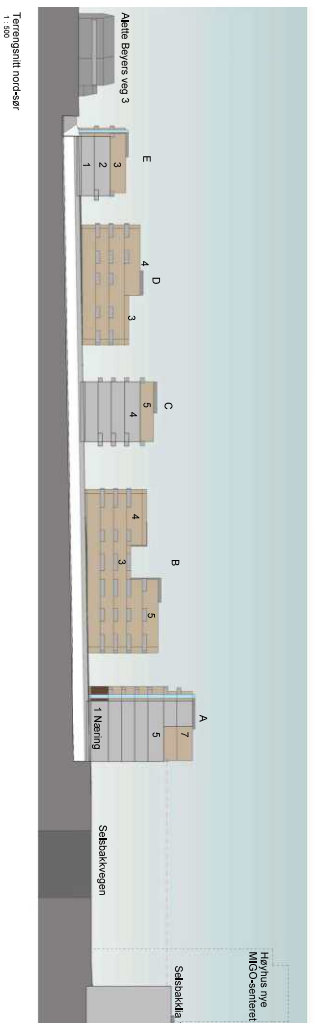
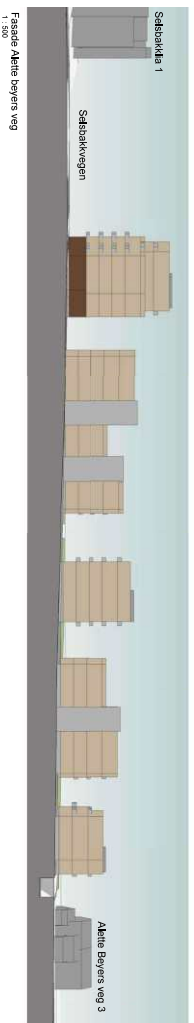
Tomteområdet

Tomta ligger ved rundkjøringen i Selsbakkvegen, strøtt omringlet av bygningene på Sluppenvegen og Selsbakkvegen, samt tomteområdet mot nord, og er i dag preget av asfalt, grusdekke og parkerte biler. Det er gode solforhold på tomteområdet. Bygningen rundt inneholder i stor grad boliger, både småhus, eldre og nyere leilighetsbygg 1-5 etasjer, og MICO senketet som i dag er på 2 etasjer men som planlegges utviklet opp til 4 etasjer med bolig og næring. Det er tilgjengelig nærhet til matbutikk, nærsenterfunksjoner og holdeplass for metrobuss.



- ## PLANGREP
- Bedryggelse langs Alette Beyers veg, uterom mot vest
 - To store uterom med gode solforhold ettermiddag og kveld
 - Nytt toranua på vestsida av Alette Beyers veg
 - Lavere bedryggelse i nord mot smutshbedryggelse (2-4 etasjer)
 - Høyere mot bydelsentrum i sør (4-7 etasjer)
 - Fokus på å redusere skygge på fasader og balkonger på boligene i Selsbakkhøgda borettslag.
 - Nært kollektivknutepunkt og metrobus
 - Parkering under bakken i p-kieller
 - Balkonger i hovedsak mot sør og vest.
 - Mange hjørneligheter og gjennomgående leiligheter med gode lysforhold.





Terrengsnitt

Side 7

Selsbakkhøgda - mulighetsstudie

Fugleperspektiv fra sørøst

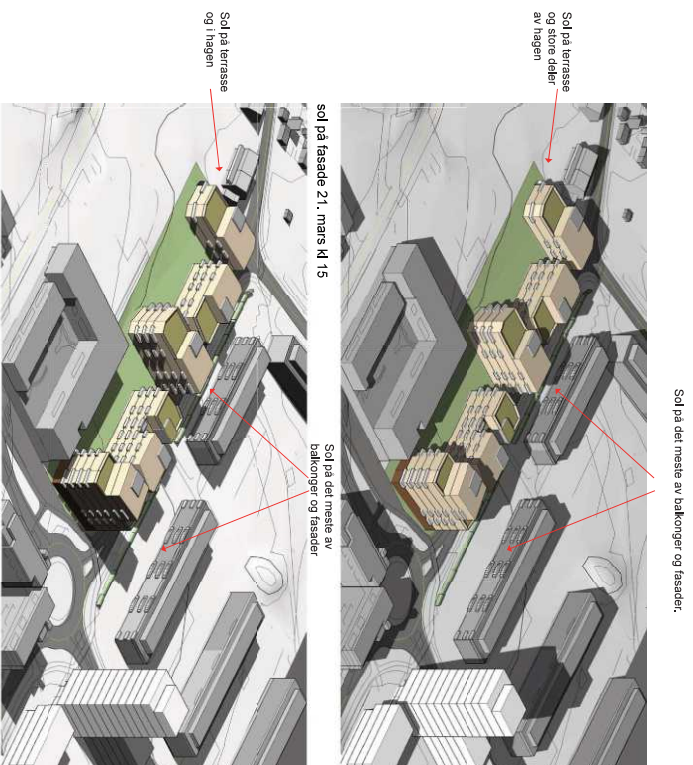


Fugleperspektiv fra nordvest



Side 6

Selsbakkhøgda - mulighetsstudie



Sol på det meste av balkonger og fasader.

sol på fasade 21. mars kl 15

Sol på det meste av balkonger og fasader

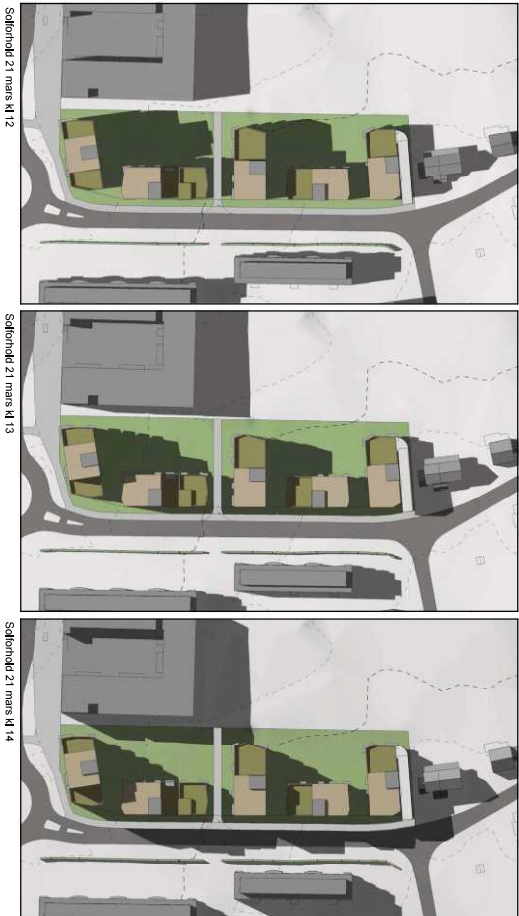
Sol på terrasse og i hagen

sol på fasade 23. juni kl 18

Solforhold 3D
mot naboer på to viktige tidspunkt

21. mars kl 15,00

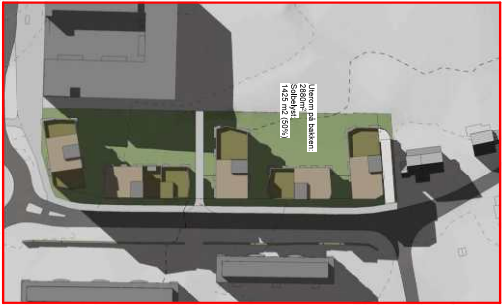
23. juni kl 18,00



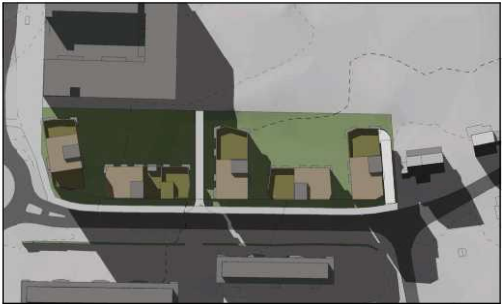
Vedlegg 3

SOLSTUDIER

21. mars og 23. juni



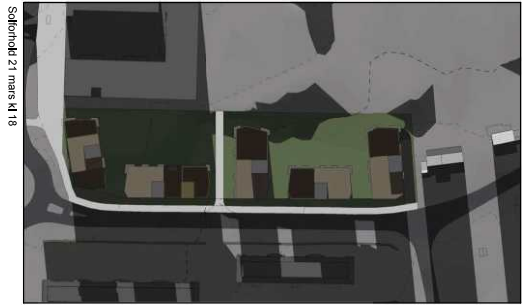
Selsbakkhøgda 21 mars N 15



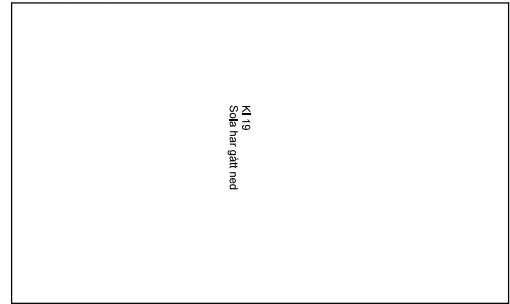
Selsbakkhøgda 21 mars N 16



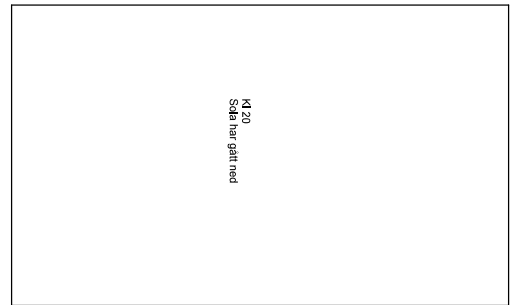
Selsbakkhøgda 21 mars N 17



Selsbakkhøgda 21 mars N 18

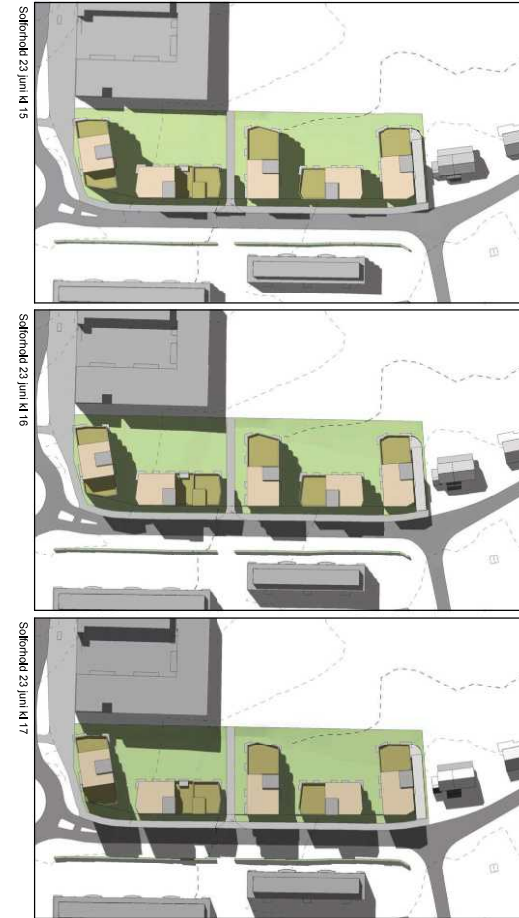
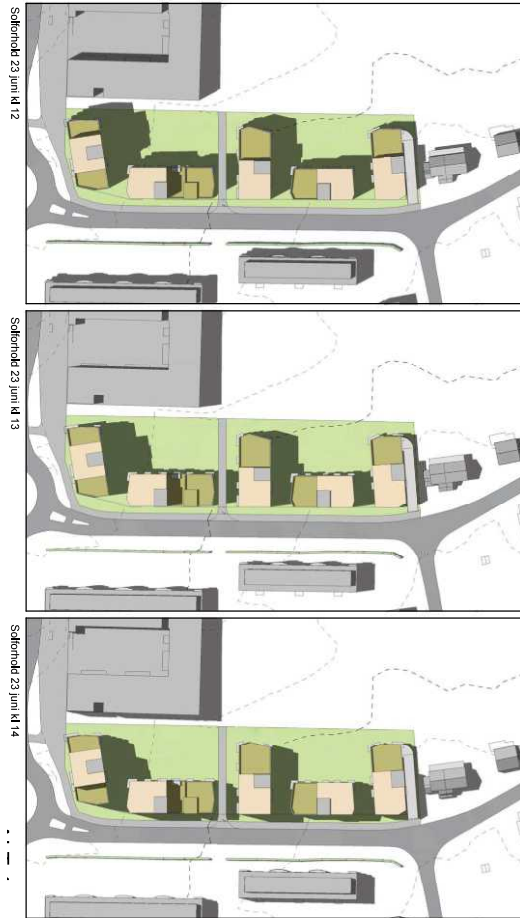


K1 19
Sola har gått ned



K1 20
Sola har gått ned





KVALITETSSYSTEM			Side 2/6
Bedriftsnavn Hageanlegg AS		Organisasjonsnr. 987654321	Opprettet dato 21.09.2023
Adresse Løholt alle 16	Postnr. og sted 7049	Revisjonstatus	
Ansvarlig Ronny Olufsen	Prosjekttr. - Navn 546	Godkjent av Morten L.	



- 187m2: Slitelag 40mm agb11, Bindlag agb16 40mm, Bærelag 100mm fk 0-30, forsterkn.lag 600mm 20/120mm .
- Gjenbruk av Kantstein 12/25. 13vis. Lengde 39m
- Oppmerking av p-plasser.
- Trekkør/fundament til framtidige EL-plasser.

Oppdragsgiver Selsbakkhøgda BL			
Adresse byggeplass Waldmar.Aunes Veg	Gårdsnr. 42	Bruksnr.	Bolignr.

KVALITETSSYSTEM			Side 3/6
Bedriftsnavn Hageanlegg AS		Organisasjonsnr. 987654321	Opprettet dato 21.09.2023
Adresse Løholt alle 16	Postnr. og sted 7049	Revisjonstatus	
Ansvarlig Ronny Olufsen	Prosjekttr. - Navn 546	Godkjent av Morten L.	



- 189m2: Slitelag 40mm agb11, Bindlag agb16 40mm, Bærelag 100mm fk 0-30, forsterkn.lag 600mm 20/120mm .
- Gjenbruk av Kantstein 12/25. 13vis. Lengde 42
- Oppmerking av p-plasser.
- Trekkør/fundament til framtidige EL-plasser.
- Ny hekk 1m høyde 60m

Oppdragsgiver Selsbakkhøgda BL			
Adresse byggeplass Waldmar.Aunes Veg	Gårdsnr. 48	Bruksnr.	Bolignr.

KVALITETSSYSTEM			Side 4/6
Bedriftsnavn	Organisasjonsnr.	Opprettet dato	
Hageanlegg AS	987654321	21.09.2023	
Adresse	Postnr. og sted	Revisjonsstatus	
Lolholt alle 16	7049		
Ansvarlig	Prosjekttr. - Navn	Godkjent av	
Ronny Olufsen	546	Morten L.	



- 248m2: Slitelag 40mm agb11, Bindlag agb16 40mm, Bærelag 100mm fk 0-30, forsterkn.lag 600mm 20/120mm .
- Gjenbruk av Kantstein 12/25. 13vis. Lengde 49m
- Oppmerking av p-plasser.
- Trekkør/fundament til framtidige EL-plasser.

Oppdragsgiver			
Selsbakkhøgda BL			
Adresse byggeplass	Gårdsnr.	Bruksnr.	Bolignr.
Waldmar.Aunes Veg	3-5		

KVALITETSSYSTEM			Side 5/6
Bedriftsnavn	Organisasjonsnr.	Opprettet dato	
Hageanlegg AS	987654321	21.09.2023	
Adresse	Postnr. og sted	Revisjonsstatus	
Lolholt alle 16	7049		
Ansvarlig	Prosjekttr. - Navn	Godkjent av	
Ronny Olufsen	546	Morten L.	

Forslag 1:



Vi ser at de parkering plassene blir ikke økonomisk lønnsom for dere . Alt for store faktorer som Kabler, trekk kum, mur og ekstra nivå regulering. (Se forslag 2.)

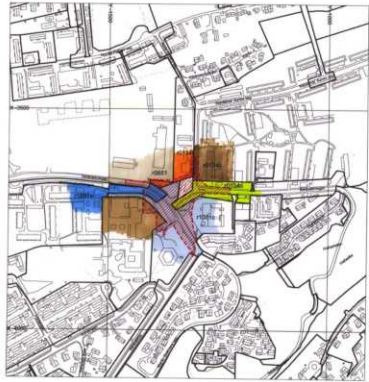
Forslag 2:



- 52m2: Slitelag 40mm agb11, Bindlag agb16 40mm, Bærelag 100mm fk 0-30, forsterkn.lag 600mm 20/120mm .
- Ny Kantstein 12/25. 13vis. Lengde 23m
- Oppmerking av p-plasser.
- Trekkør/fundament til framtidige EL-plasser.
- Lysmast flyttes.

Oppdragsgiver			
Selsbakkhøgda BL			
Adresse byggeplass	Gårdsnr.	Bruksnr.	Bolignr.
Waldmar.Aunes Veg	7		

GJELDENDE REGULERINGSPLANER		M 1: 5000		TRONDHEIM KOMMUNE	
INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):					
ARKIVNR.	VEDTAK - TEKST				
r0134h	br 25.08.1967	Regulering av sporveistilslutning i Selsbakkvegen og Alette Beyers veg			
r0134k	br 20.10.1970	Plassering av garasjer i Selsbakkvegda borettslag			
r0134n	br 24.05.1977	Endring av reguleringsplan for Selsbakkvegen på strekningen Alette Beyers veg-snuplass ved Selsbakkvegen 50			
r0651	stf 30.01.2004	Munkvoll Leir og Arnt Smistads veg			
r1051c	stf 22.01.1989	Ny regulerings- og bebyggelsesplan for sentrumsområdet på Halseid Sandre			
r1051e	br 05.11.1968	Endret plassering av de 5 østligste boligblokker på Halseid Sandre, justering av gangveisystem og forskyvning av tomtgrensen for boligblokk			



Regulering på grunnet

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

- Boligbebyggelse (1110)
- Renoveringsanlegg (1505)

2. SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjørveg (2011)
- Fortau (2012)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Byggingrense
- Frådelinje
- Regulert støttemur
- Løse for regulert høyde
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

Prinsipptil illustrasjon av vertikaltiv

Kartnett fra D. EUREKO - UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutgitt på dato: januar 2020
Kilde: Trondheim kommune
Ekkvidianske 1m
0 10 20 30 40 m

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

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revisjon 1	10.05.2018	LD	Revisjon 2	20.11.2019	LD
Justert R02-regulering etter tilbakemelding T1	17.08.2019	LD	Til offentlig behandling	22.01.2020	BM/TK
Justert plankart etter tilbakemelding T1	02.08.2019	LD			

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref: 17/41727_20/92 - 30180040

Selsbakkvegen 55, gnr/bnr 100/208 og del av 100/159 m. fl.
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1. ledd (plan- og tegningssett) av 2.juni 2008, har Trondheim bystyre i

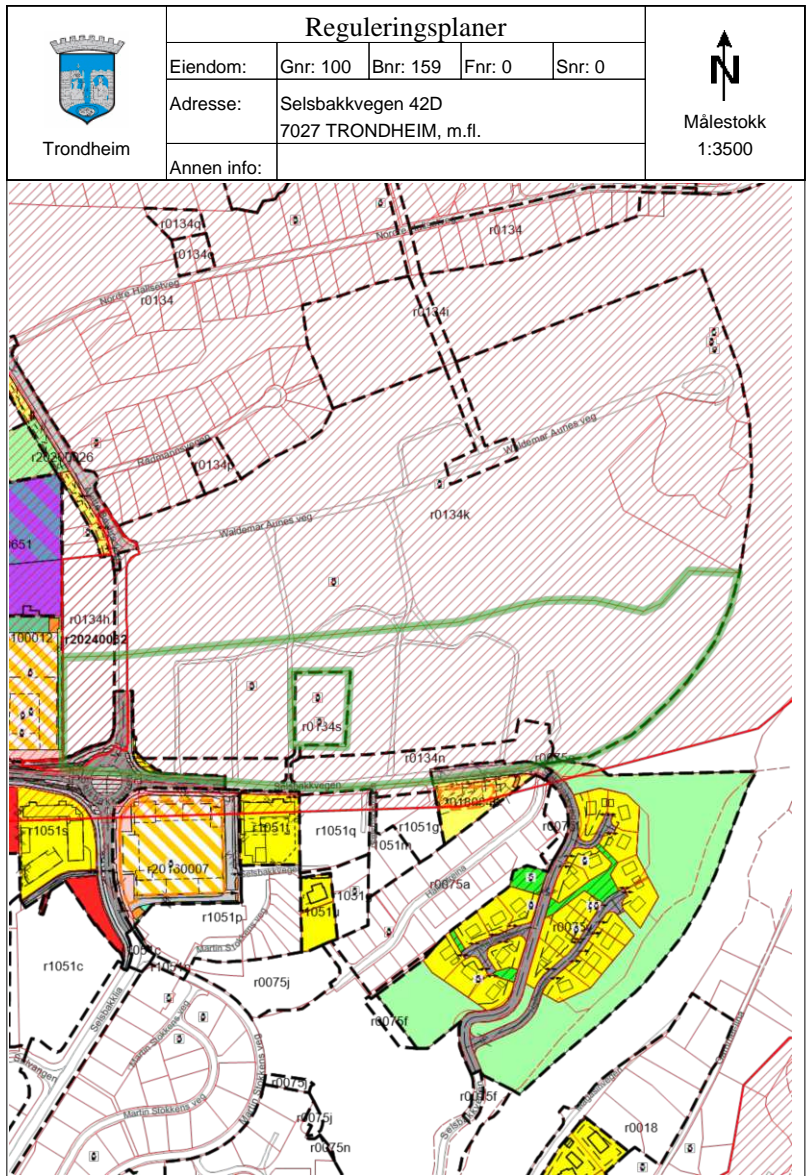
Møte 23.04.2020 og vedtatt: 1) Den vedtatte planen.
2) Den vedtatte planen skal offentlig legges ut med offentlig kommentar.

Elin Othman
Tilbyr

SARDEHÅNDLING I NBSE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	GRVD	SRK
Saksbehandling i saksbehandlingssystemet	25.05.2018	
Behandlet etter byplanlovens delgitte myndighet	28.06.2019	SRK
Publisert	28.05.2019	
Offentlig utstilling	11.07. - 17.08.2019	
Behandlet i utvalg/utvalgsutvalg	17.03.2020	
Behandlet i utvalg/utvalgsutvalg	15.04.2020	
Godkjent i utvalg	29.04.2020	
Forlagt i utvalg	16.05.2020	

Forlagsstiftelse: Selberg Arkitekt AS
Tilskaffer: Prosjektpartner Midt-Norge
Dato: 13.12.2018

Reguleringsplan: R20180040
Kommunestyre vedtak: 17/41727_20/92





16.12.2024 14:12:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

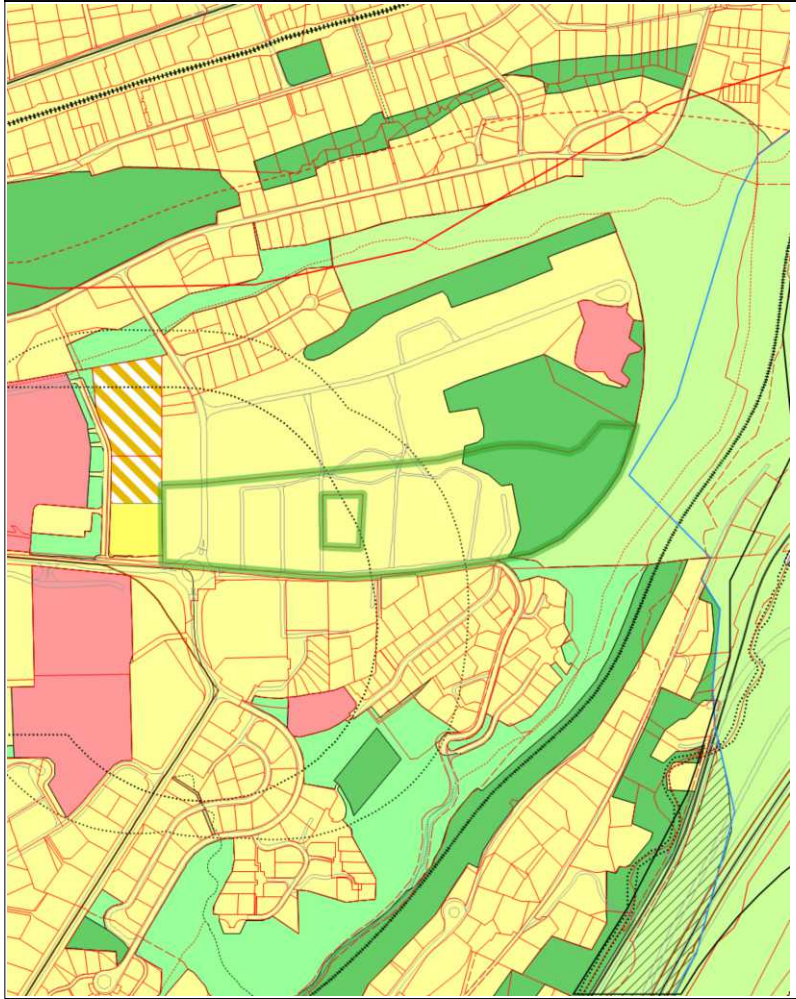
Side 1 av 2



16.12.2024 14:12:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.
































Side 2 av 2

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel					 Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 159	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Selsbakkvegen 42D 7027 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



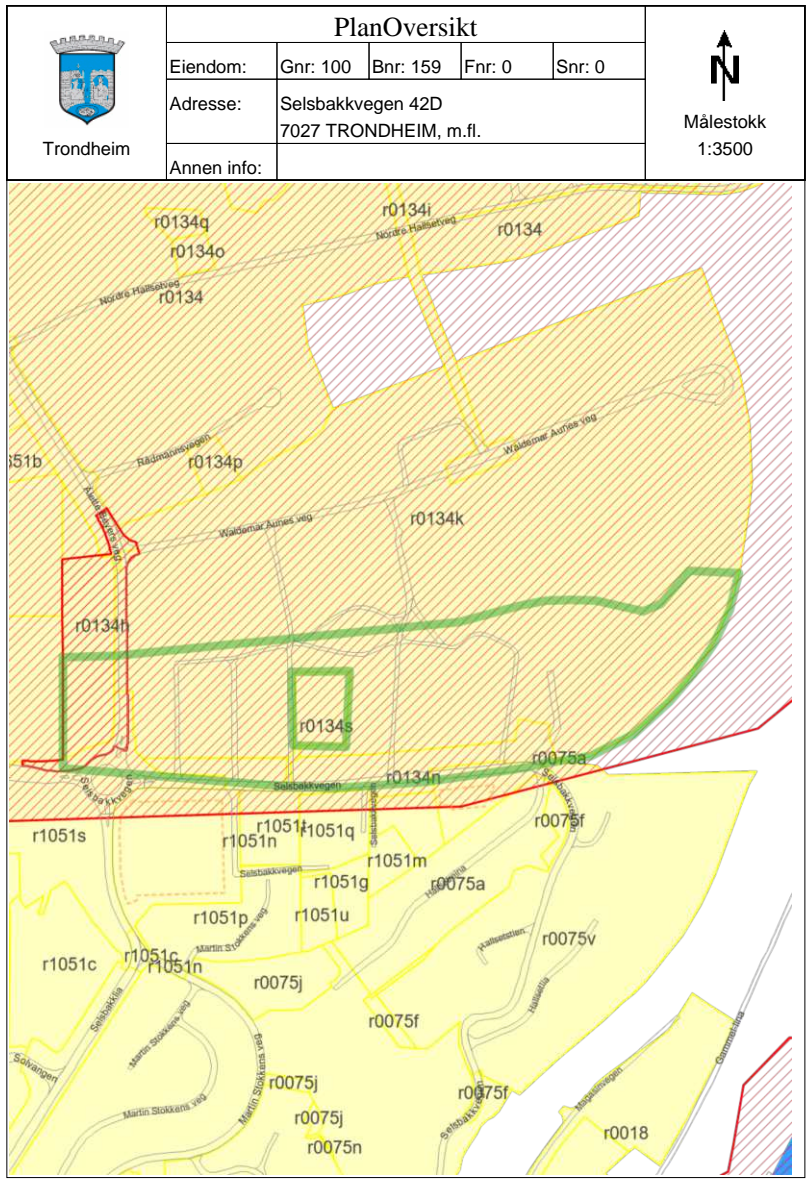
16.12.2024 14:12:07 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Bestemmelsesområde parkering og uterom
	Bestemmelsesområde kollektivare		Bestemmelsesområde ridelivkorridoren		Bestemmelsesområde havstigning
	Bestemmelsesområde lokalsenter		Fjernveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Hovedveg - Tunnel - Framtidig		Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Framtidig
	Gangveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Framtidig
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Sporveg - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
	Kollektivtrase - På bakken - Framtidig		Bevaring naturmiljø		Boigbebyggelse - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig		Boigbebyggelse - Framtidig
	Grønnstruktur - Nåværende		Grønnstruktur - Framtidig		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende				


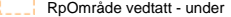


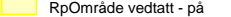
16.12.2024 14:12:07 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



16.12.2024 14:11:58 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Veg	Kommunalveg gatenavn .
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 RpOmråde igangsatt
	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

16.12.2024 14:11:58 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



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. Ferdigstilling av tiltak](#)

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSEKJEFEN
KIDPMANNSGATA 24
7015 TRONDHEIM
TELEFON 28 240

Alt. Nr. 1619
Jnr. 11.15/04

TIL HELSERÅDETS FORMANN

Byggested: Salmarken 12
Byggherre: M. Andersen
Byggearbeidets art: Byggesaksloven § 21-10

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av Trondheim bygningsråd
og i henhold til bygningslovens § 142.4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnte bygg.

Trondheim helseråds j.nr.:
Tilbakesendes bygningssejeren.
Trondheim helseråd den

I orden.
H. Sneen.
3/1-06
Trondheim Helseråd



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 NØKKLER** 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 henge lås, 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 **PLUSS**

- 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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** 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

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. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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: 1240267

Adresse: Selsbakkvegen 42D, 7027 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 100, Bnr. 159, andelsnr. 94 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)

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 20.12.2024 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

