

HALLSET

Selsbakkvegen 40C



Velkommen til  
din nye bolig





Geir Einar Moen v. Emera  
Eiendomsmegling ønsker velkommen til  
Selsbakkvegen 40C!



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 390 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

83/98 kvm

ENERGIMERKING

D - Gul

OMKOSTNING KJØPER

9 756,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOTALPRIS

3 717 686,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 266,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 317 930,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

47 398,-

BYGGEÅR

1965

# Din megler



## Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

[geir.einar.moen@emera.no](mailto:geir.einar.moen@emera.no)

+47 970 54 431

Geir Einar er en erfaren megler med 7 års erfaring fra eiendomsbransjen, kjent for sin joviale stil og evne til å skape gode relasjoner.





## Flott 3(4)-roms leilighet i et veletablert og barnevennlig boligområde | Vestvendt balkong | Delikat baderom | 3 boder

Geir Einar Moen v/Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Selsbakkvegen 40C!

Her bor du i et veletablert og familievennlig boligområde på Hallset, med kort vei til det meste av hverdagslige behov. Lys og innbydende 3-roms leilighet med god planløsning, vestvendt balkong og ypperlig beliggenhet i tunet. Leiligheten er opprinnelig 4-roms, og kan enkelt tilbakeføres for deg som har behov for et tredje soverom. Området byr på nærhet til skog og mark, samt kort vei til kollektivtransport med gode forbindelser til resten av byen.

### Høydepunkter

- Solrik balkong med utgang til grønt friareal
- Vedovn i stue
- Varmekabler i gulv på kjøkken, bad og WC
- Lekkert bad med separat WC
- Kort vei til skoler, kollektivforbindelser og dagligvare
- 3 boder i kjeller på totalt 15 kvm

Velkommen!



Leiligheten har peisovn i stuen, som varmer godt på kalde vinterdager.





Fra stuen er det direkte adkomst til en romslig balkong på 8 m<sup>2</sup>.

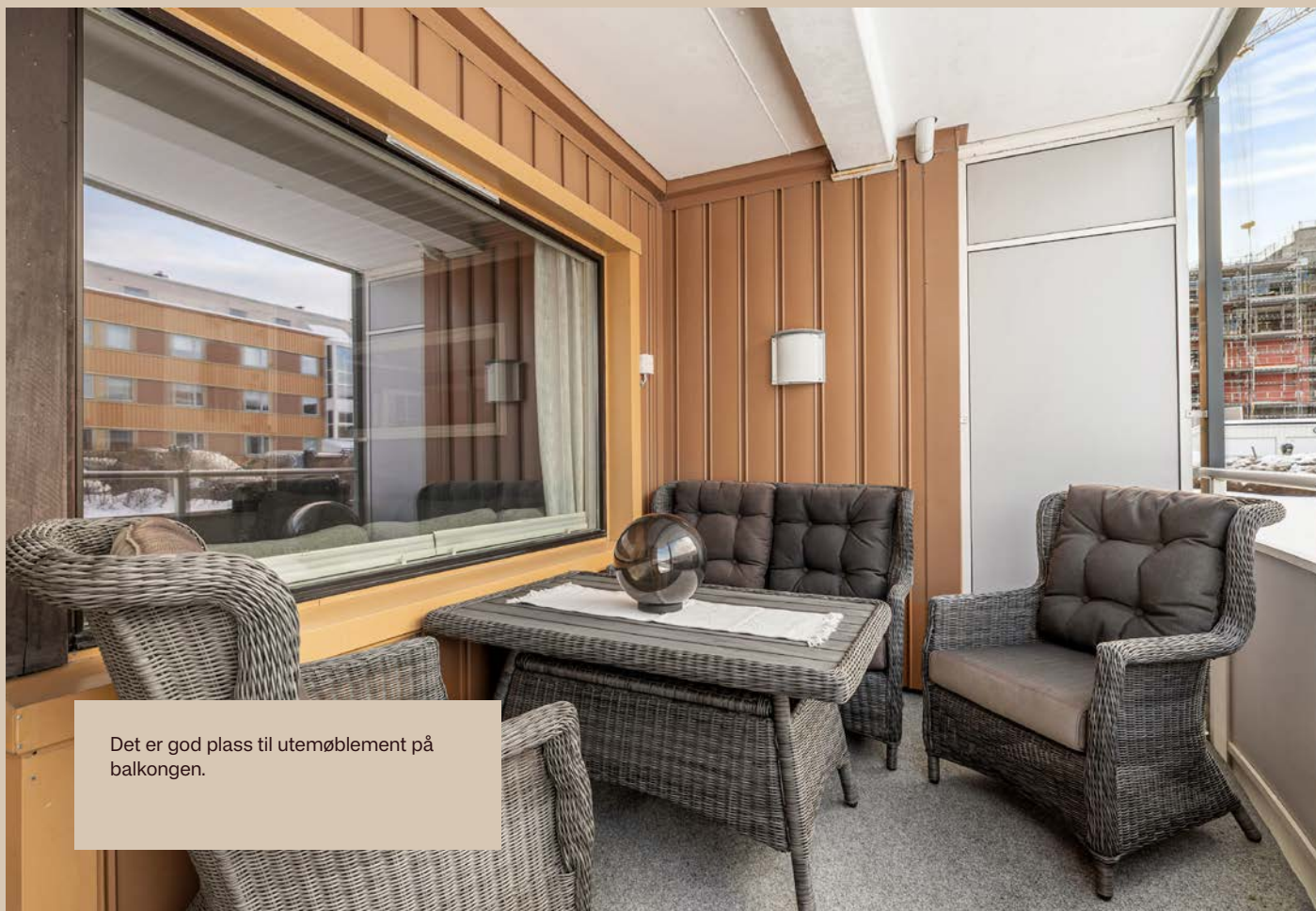




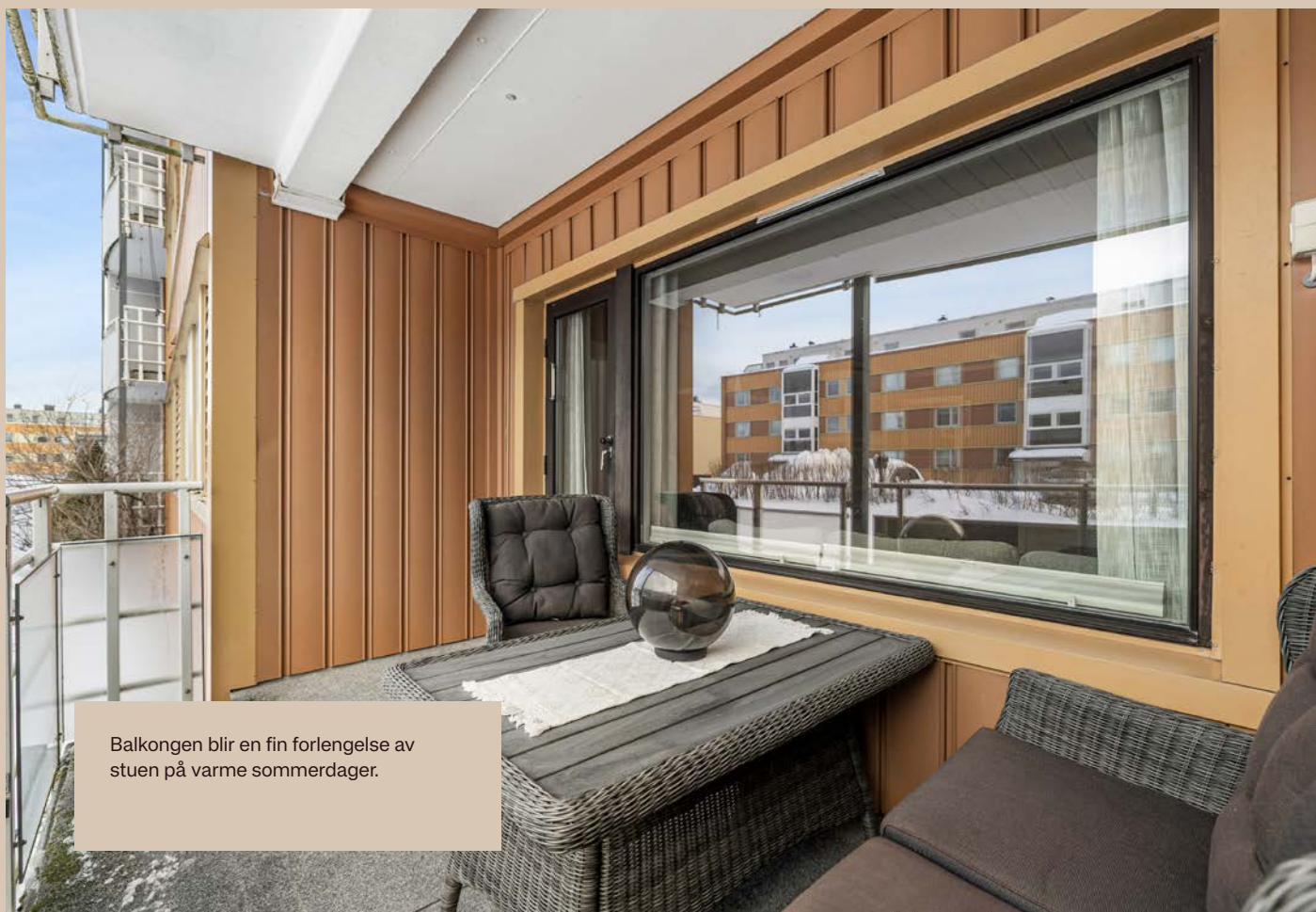


Balkongen er overbygd som gjør at den kan brukes gjennom flere årstider.





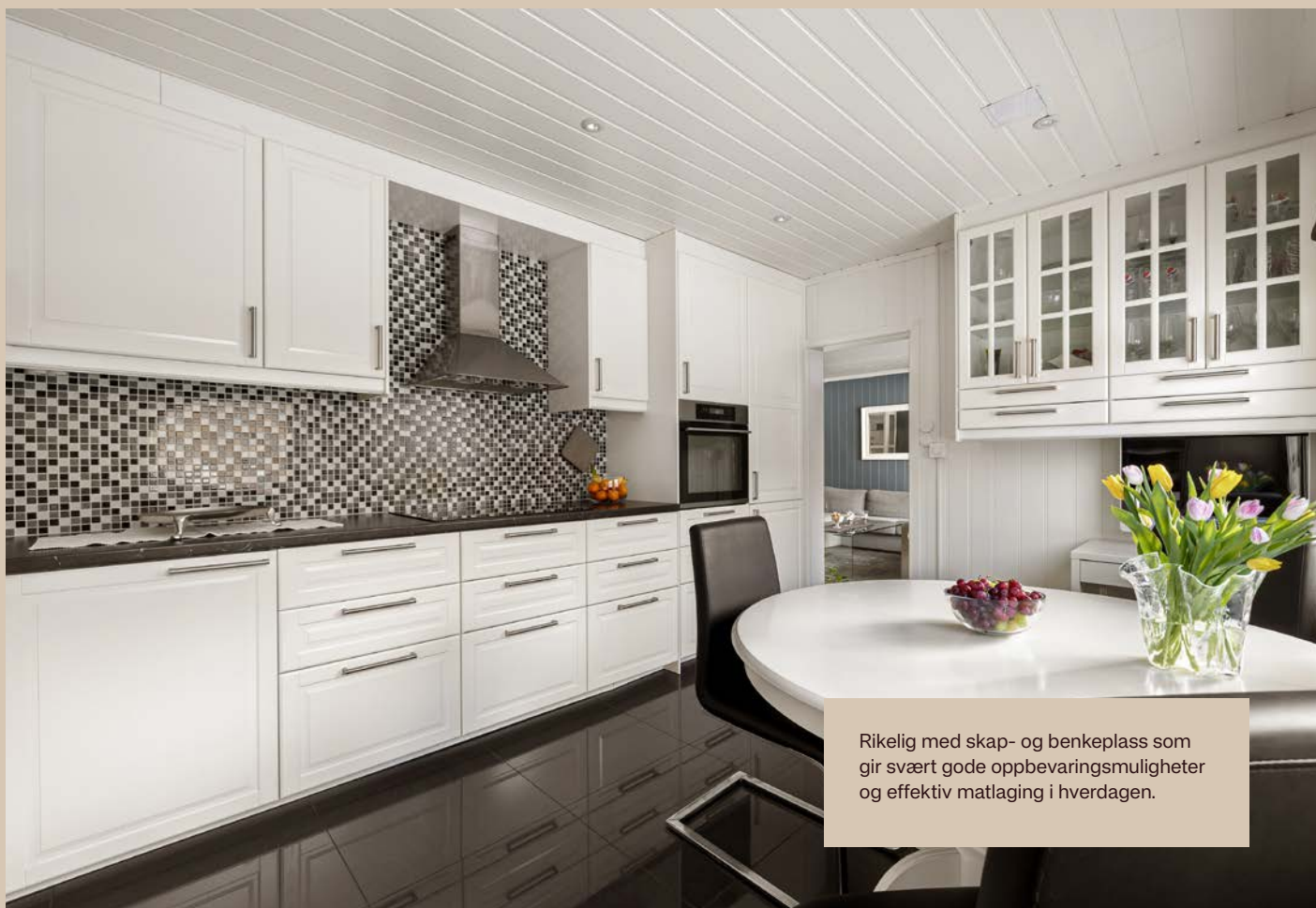
Det er god plass til utemøblement på balkongen.



Balkongen blir en fin forlengelse av stuen på varme sommerdager.



Tidløst og innbydende kjøkken med en praktisk utforming som gir gode arbeidsforhold.



Rikelig med skap- og benkeplass som gir svært gode oppbevaringsmuligheter og effektiv matlaging i hverdagen.



Store vindusflater slipper inn godt med lys og gir kjøkkenet en lys og trivelig atmosfære.









Varmtvannsbereder er plassert i rommet og bygget inn med inspeksjonsluke.



Leiligheten har en praktisk separat WC utstyrt med servantinnredning og downlights i himling.



Entré med skyvedørgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter og en ryddig velkomstsone.

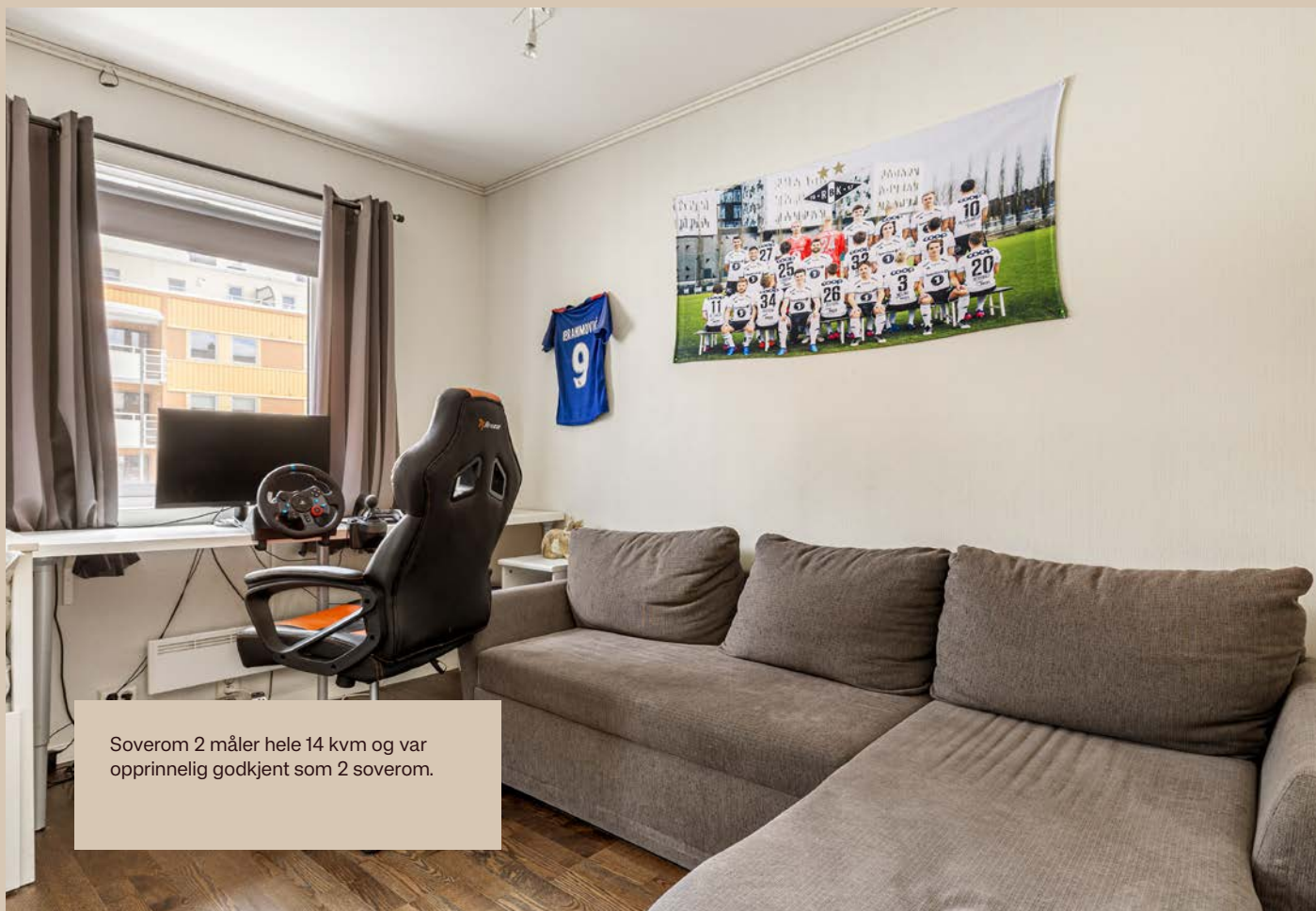




Skyvedørgarderobe gir praktisk oppbevaring og et helhetlig uttrykk.







Soverom 2 måler hele 14 kvm og var opprinnelig godkjent som 2 soverom.



Lysinnslipp fra vinduet gir en trivelig og behagelig romfølelse.



# Planteegning



# Selsbakkvegen 40C anr. 49

## 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

SELSBAKKVEGEN 40C

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 390 000

## Omkostning kjøper

3 390 000 (Prisantydning)

317 930 (Andel av fellesgjeld)

3 707 930 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

8 406 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

18 656 (Omkostninger totalt)

3 726 586 (Totalpris inkl. omkostninger)

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 717 686

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 266,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 5 266,- per måned. Dette inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, driftsdel, vakthold, renhold av fellesareal, kollektiv avtale for TV/internett (Telenor) og kommunale avgifter.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnad renter: kr 1 267,-
- Felleskostnad avdrag: kr 104,-
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 261,-

- Tillegg for vakthold: kr 25,-
- Renhold av fellesareal: kr 150,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 459,-

Det er vedtatt at felleskostnadene vil øke til kr 5 306,- fra 01.04.2026. Økningen gjelder elektroniske fellesavtaler som har økt fra kr. 459,- til kr. 499,-.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Kr 317 930 pr. 11.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: Den Norske Stats Husbank

Lånenummer: 00146188693

Type: Annuitetslån, 2 terminer per år

Restsaldo pr. 11.02.2026: kr 160 394,-

Andel av saldo: kr 305,-

Innfrielsesdato: 01.04.2026 (1 termin igjen)

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,30%

Bank: Nordea Bank Norge ASA

Lånenummer: 67143939048

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 11.02.2026: kr 167 000 000,-

Andel av saldo: kr 317 625,-

Innfrielsesdato: 06.09.2026 (3 terminer igjen)

Type Rente: 3 mnd nibor + 0,6% margin

Rente: 4,8%

## Sikringsordning

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning levert av Klare Finans AS.

## Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 47 398 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 085 012 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 340 048 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Velkommen til en leilighet med attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig boligområde på Hallset. Området er veletablert og kjent for gode oppvekstvilkår, lite trafikk og kort vei til det meste av hverdagslige behov. Her bor du skjermet og trygt, samtidig som servicetilbud og fritidsaktiviteter er lett tilgjengelig. For barnefamilier ligger forholdene svært godt til rette. I

nærområdet finnes flere barnehager, blant annet Byåsen kirkes barnehage, Hallsetreina FUS barnehage og Selsbakkhøgda barnehage, alle innen kort gangavstand. Hallset skole (1.-7. trinn) og Selsbakk skole (8.-10. trinn) ligger kun få minutters gange fra boligen, noe som gir en trygg og enkel skolehverdag. Byåsen videregående skole ligger også i gangavstand fra boligen.

Daglige innkjøp gjøres enkelt hos Rema 1000 Hallset, kun få minutters gange fra boligen. I samme område finner du også Vitusapotek og legesenter, som gir enkel tilgang til både handel og helsetjenester. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud ligger Byåsen Butikksenter ca. 8 minutters kjøretur fra boligen.

Kollektivtilbudet er svært godt og fra busstoppet Hallset, ca. 4 minutters gange fra leiligheten, går det hyppige avganger til Trondheim sentrum med en reisetid på rundt 20 minutter. Det er også bare 9 minutters gange til Selsbakk togstasjon, som gir ytterligere fleksibilitet i hverdagen.

Bymarka ligger like ved og byr på flotte turmuligheter året rundt, enten du foretrekker rolige skogsturer, løpeturer eller ski om vinteren.

## Parkering

Parkering kan søkes styret. Borettslaget har 113 frittstående garasjer i rekke og ca. 250 parkeringsplasser. Styret tildeler parkeringsplass og garasje. Styret kan også leie ut p-plass til campingvogner. For leie av parkeringsplass fastsettes en årlig avgift som bestemmes av styret i borettslaget.

Borettslaget benytter Trondheim Parkering. SmartOblat benyttes til parkering i soner (faste plasser) samt tilgang til 3 gjesteplasser. Gjesteplassene er med 48 timers intervall.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Felles tomt, eid av borettslaget.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt midlertidig innflyttingstillatelse for boligblokk nr. 40, Selsbakkvegen (24 leiligheter), datert 24.11.1965. Det foreligger ikke ferdigattest.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Megler har mottatt følgende dokumenter:

- Igangsettingstillatelse for fasadeendring og utvidelse av inngangsparti, datert 17.09.2009.
- Byggetillatelse for riving og bygging av nye balkonger, datert 01.07.1994.

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Det foreligger byggetegninger fra kommunen, datert 1964. Disse samsvarer ikke med dagens bruk av boligen.

Følgende er anmerket:

Soverommet på 14 kvm var opprinnelig to separate soverom. Badet var opprinnelig delt inn i et separat bad og vaskerom. Dette er ikke søknadspliktige tiltak. Balkongen er utvidet og det er opprettet en utvendig trapp fra balkongen ned til terreng. Det er mottatt et dokument vedrørende nye balkonger datert 1994 som viser utvidelsen av balkongen.

## Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.

Balkong på 8 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer tre boder i kjeller på henholdsvis 6,5 m<sup>2</sup>, 5 m<sup>2</sup> og 3,5 m<sup>2</sup>.

## Areal

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

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

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

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

TBA: 8 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Tre kjellerboder (6,5m<sup>2</sup>, 3,5m<sup>2</sup> og 5m<sup>2</sup>).

1. etasje

BRA-i: 83 m<sup>2</sup> Entré, to soverom, bad, wc, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Bygningssakkyndigs kommentar til

### arealoppmåling

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Leiligheten disponerer 3 kjellerboder på hhv. 6,5m<sup>2</sup>, 3,5m<sup>2</sup> og 5m<sup>2</sup> som er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom

utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

## Standard

Velkommen hjem!

Leiligheten ligger i 1. etasje og har en gjennomgående god planløsning med en tydelig inndeling mellom oppholdsrom og private soner. Du kommer inn i en innbydende entré med parkettgulv og malte vegger som gir et lyst og godt førsteinntrykk. Det er også en stor integrert skyvedørsgarderobe med rikelig oppbevaringsplass for yttertøy i entréen.

Boligens sosiale sone består av stue på hele 23 m<sup>2</sup> med god bredde som gir naturlig plass til sofagruppe og TV-sone. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en lys og luftig romfølelse. Vedovnen bidrar til en lun atmosfære på kjøligere dager. Stuen har utgang til vestvendt og solrik balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>. Balkongen ligger på bakkeplan og har åpning i rekkverket med direkte adkomst til borettslagets grønne fellesareal, noe som gir en naturlig overgang mellom uteplass og plen.

I tilknytning til stuen ligger kjøkkenet på ca. 13 m<sup>2</sup>. Kjøkkenet har både god arbeidsplass, samt rikelig med skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer. Det er også god plass til spisebord ved siden av kjøkkeninnredningen, noe som gir en sosial og praktisk løsning i hverdagen.

Leiligheten har to soverom på ca. 14 m<sup>2</sup> og 11 m<sup>2</sup>. Det største soverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet var opprinnelig delt i to, men tidligere eier har fjernet skilleveggen. Det kan enkelt settes opp igjen en ny vegg dersom det er behov for et tredje soverom.

Badet er på ca. 7 m<sup>2</sup> med lekre fliser og varmekabler i gulv. Innredningen består av servant med underskap,

høyskap, speil, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. I tillegg har leiligheten et separat WC på ca. 1,5 m<sup>2</sup>, også med varmekabler. Dette er en praktisk løsning i hverdagen.

Leiligheten disponerer tre boder i kjeller på totalt ca. 15 m<sup>2</sup>, noe som gir svært gode lagringsmuligheter.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Kjartan Korshavn

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Olimb

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Ranum elektro

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler

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

Ja.

Fasadeendring/ rehabilitering

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er kun fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget. Det ble fremlagt samsvarserklæring for "Montert nye jordfeilautomater, varmekabler på bad og wc. Lys og stikk på bad og wc." datert 19.07.2015.

## Byggemåte

Leilighet etablert i 1. etasje i en boligblokk fra 1965, bestående av 3 etasjer over kjeller. Bygningen har grunnmur i betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/tre, utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskille er et betongdekke. Boligblokken har en kjeller, og leiligheten disponerer 3 kjellerboder.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vinduer og dører: Det er påvist avvik pga. alder og slitasje/ malingsavflass på vinduer/ terrassedør.
- Toalettrom: Det er påvist avvik pga. manglende drepsåpning fra veggmontert toalett og naturlig ventilering iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.
- Vannledninger: Det er påvist avvik pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på deler av anlegget.
- Bad - Overflater: Det er påvist avvik pga. ukjent løsning på tettesjikt ved dør.
- Bad - Det er påvist avvik pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på våtrom.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Selsbakkvegen 40C, 7027 TRONDHEIM

Gnr. 100, bnr. 159

i Trondheim kommune. Andelsnr. 49 i SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG med orgnr. 948720175

## Selger

Jomar Kvakland

## Borettslag

SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948720175

Andelsnummer: 49

Selsbakkhogda Borettslag (org.nr. 948720175) er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører. Borettslaget har en egen hjemmeside på [www.selsbakkhogda.no](http://www.selsbakkhogda.no) og en Facebook-side for beboere.

Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid.

Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

Det er tillatt med elektrisk grill på egen veranda, og fellesarealene kan også benyttes til grilling. Oppsett av blant annet markiser, terrasser, varmepumper og parabolantennar krever skriftlig søknad og godkjenning fra styret.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker som fremgår av årsmeldingen 2024:

Fra ekstraordinær generalforsamling 11.02.2025 ble det vedtatt bygging av ny vaktmestergarasje med et budsjett på 15 millioner kroner. Styret anbefaler at den nye vaktmestergarasjen blir en «nedgravd løsning» og bygges med en slik kvalitet at den nye vaktmestergarasjen kan inngå i grunnmuren til et nytt boligbygg.

Rørfornyng: Prosjektet er pågående og var over halvveis ferdig i 2024.

Nedgravd avfallsløsning: Borettslaget er i slutfasen av dette prosjektet.

Drenering: Sammendrag fra TOBB > Dreneringen er fra byggeår og er nå 60 år - dette vil si at lang levetid er overskredet og at denne nå bør byttes (drensmasser/drensrør/tilleggsisolering). Da det ikke er registrert noen unormale indikasjoner til fuktinntrenginger i kjellerarealene, samt at det ikke er kollaps i drensrørene, så antas det at dreneringen fortsatt fungerer tilnærmet som tiltenkt, og at man mest sannsynlig kan avvende utskiftning av drenering med ca. 6-10 år. Styrets innstilling blir da å følge Plussplanen

Forretningsfører: TOBB boligbyggelag

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: SP0005422950

Husdyr: Dyrehold er tillatt, men krever skriftlig søknad og godkjenning fra styret.

Eier er erstatningspliktig for eventuelle skader dyret påfører, og dyr skal føres i bånd på borettslagets område. Ekskrementer må fjernes umiddelbart. Dyreholdet må ikke være til ulempe for andre, og styret kan kreve dyret fjernet ved berettigede klager.

Forkjøpsrett: Andelseiere i borettslaget, deres slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, og medlemmer av Boligbyggelaget TOBB har forkjøpsrett i nevnt rekkefølge.

Forkjøpsretten er lagt ut til boligbyggelagets medlemmer samtidig med boligsalget. Det betyr at medlemmer kan benytte forkjøpsretten innen 5 virkedager etter at selger har akseptert et bud. Dersom forkjøpsretten blir brukt, faller kjøpsavtalen med opprinnelig kjøper bort, og kjøperen har ingen videre økonomiske forpliktelser overfor selger. Vær oppmerksom på at forretningsfører kan kreve et gebyr av den som benytter forkjøpsretten.

Styregodkjenning: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 32 970 254 og samlede driftskostnader på kr 48 575 521. Dette ga et negativt årsresultat på kr 19 305 195. Årets største kostnad var periodisk vedlikehold. Periodisk vedlikehold gjelder blant annet asfaltering og drenering. Prosjektvedlikehold gjelder rørfornyingsprosjekt. Det ble overført fra opptjent egenkapital for å dekke tapet.

## Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne er ansvarlige for renhold av trapper, ganger og boder i henhold til en oppsatt turnusliste.

## Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Gul

## Info energiklasse

Se fullstending energisattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet
- Vedovn

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, frisiktsone, gang-/sykkelvei, kjørevei, kollektivanlegg m.m. etter reguleringsplanene r0075a, r0134h, r0134k, r0134n, r0134s, r1051s og r20180040.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggesone 2, sentrumsformål - nåværende/framtidig, LNFR, forbudsgrense vassdrag, blå/grønnstruktur - nåværende og er merket bevaring kultur- og naturmiljø. Et delareal på 103,59 m<sup>2</sup> ligger i et LNFR-område. I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker i området:  
Regulering under arbeid: Plan-ID r20240026 - «Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen».

Hensikten med planarbeidet å planlegge tunnel mellom etablert tunnelportal ved Nydalsbrua på Sluppen, til Byåsen. Tunnelen blir en ny øst-vestforbindelse, og vil korte ned reiseavstandene mellom Byåsen, Sluppen og omkjøringsvegen.

Planforslag: Plan-ID r20240032 - «Alette beyers veg, del av gnr/bnr 10/158 og 100/159».

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

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Kontrakts- grunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

### Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har

påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsめglere stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00

Grunnpakke kr 10 000,00

Kunderabatt kr -10 000,00

Markedspakke kr 20 000,00

Oppgjørshonorar kr 5 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 17 500,00

Tobb - Innhenting av info kr 5 000,00

Visnings pr. stk. kr 2 990,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 125,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 113 515,-. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

[geir.einar.moen@emera.no](mailto:geir.einar.moen@emera.no)

Tlf: 970 54 431

## Ansvarlig megler

Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

[geir.einar.moen@emera.no](mailto:geir.einar.moen@emera.no)

Tlf: 970 54 431

## Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

## Salgsoppgavedato

05.03.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SELSBAKKVEGEN 40C

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| Meglerfirma                                                         |              |
| EMERA Trondheim                                                     |              |
| Oppdragsnr.                                                         |              |
| 05260024                                                            |              |
| Selger 1 navn                                                       |              |
| Jomar Kvakland                                                      |              |
| Gateadresse                                                         |              |
| Selsbakkvegen 40C                                                   |              |
| Poststed                                                            | Postnr       |
| TRONDHEIM                                                           | 7027         |
| Er det dødsbo?                                                      |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |              |
| Avdødes navn                                                        |              |
|                                                                     |              |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |              |
| Hjemmelshavers navn                                                 |              |
|                                                                     |              |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |              |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |              |
| Når kjøpte du boligen?                                              |              |
| År                                                                  | 2016         |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |              |
| Antall år                                                           | 10           |
| Antall måneder                                                      | 3            |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |              |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |              |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |              |
| Forsikringsselskap                                                  | melhusbanken |
| Polise/avtalenr.                                                    | ??           |

Document reference: 05260024

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JK

2

Document reference: 05260024

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse 

Fasadeendring/ rehabilitering
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jomar Kvakland | a9ec93bf434ffb66fb4cba<br>933b873a55a8e513e3 | 02.03.2026<br>10:42:19 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 05260024

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

# Selsbakkvegen 40C 7027 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1965

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

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

Rapportdato: 17.2.2026 (Gyldig til 17.2.2027)

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

1

# 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39990>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Utvidet el-kontroll

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

#### Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel               | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                                     |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vinduer og dører          | TG-2 er satt pga. alder og slitasje/ malingsavlass på vinduer/ terrassedør.                                                                  |
| Toalettrom                | TG-2 er satt pga. manglende dreksåpning fra veggmontert toalett og naturlig ventilering iht. standardens krav til ventilering av toalettrom. |
| Vannledninger             | TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på deler av anlegget.                                                         |
| Våtrom: Bad - Overflater  | TG-2 er satt pga. ukjent løsning på tettesjikt ved dør.                                                                                      |
| Våtrom: Bad - Ventilasjon | TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på våtrom.                                                          |

#### Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                      |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Våtrom: Bad | TGIU er satt pga. manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsone. |

#### Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Iht. dagens krav skal høydeforskjeller over 50cm sikres med rekkverk. Det er ikke etablert rekkverk på utvendig trapp fra balkong til terrengnivå.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
17.2.2026

Rapportdato  
17.2.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Jomar Kvakland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn

Telefon: 416 05 438

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: kk@tft.no

Tittel:

Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Byggmester

Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/ loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Selsbakkvegen 40C, 7027 Trondheim

Kommunen: 5001

Gårdsnr: 100

Bruksnr: 159

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr: H0101

Byggeår: 1965 - Kilde: Midlertidig innflyttingstillatelse

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i 1. etasje i en boligblokk betående av 3 etasjer over kjeller. Grunnmur oppført i betong. Veggskonstruksjon oppført i betong/ tre, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenhetsen 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 boenhetsen. 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>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal)                                         | BRA-e (eksternt bruksareal)     | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 83        | 83<br>Romfordeling:<br>Entré, 2 soverom, bad, wc, stue og kjøkken. | 0                               | 0                          | 8                               |
| Kjeller                     | 15        | 0                                                                  | 15<br>Romfordeling:<br>3 boder. | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>98</b> | <b>83</b>                                                          | <b>15</b>                       | <b>0</b>                   | <b>8</b>                        |

## Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Leiligheten disponerer 3 kjellerboder på hhv. 6,5m<sup>2</sup>, 3,5m<sup>2</sup> og 5m<sup>2</sup> som er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenhetsen kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Balkong |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja      |
| Iht. dokumenter i byggesak ble balkonger oppgradert i ca. 1994. Det anbefales å kontakte borettslaget for konkret kjennskap til historikk/ årstall.                                                                                                                                                                                                                           |         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nei     |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei     |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |
| TG-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |
| Terrassebord er tildekt med teppe og evt. tettesjikt ligger under terrassebord. Terrassebord og evt. tettesjikt var derfor ikke synlig for kontroll. For å avdekke faktisk tilstand på skjulte/ tildekte bygningsdeler må det foretas ytterligere undersøkelser, evt. tiltak vurderes deretter. Ingen vesentlige/ synlige avvik ble registrert på synlige deler av balkongen. |         |

### 6.2 Vinduer og dører



Eksempelbilde av slitasjegrad på terrassedør.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
| Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass.<br>Innerdører og ytterdør av tre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ja  |
| Det ble påvist datostemplinger i glass fra 1989 og 1999. Ukjent årstall på innerdører og ytterdør.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei |
| Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ja  |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |
| TG-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |
| Vinduer har nådd over halvparten av forventet brukstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis værslitte overflater/ malingsavflass, spesielt på værutsatte fasader. Det ble registrert noe bruksslitasje på innerdører, som anbefales overflatebehandlet.<br>TG-2 er satt pga. alder og slitasje/ malingsavflass på vinduer/ terrassedør. |     |

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling og enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer.

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

### 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type pipe                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Tegl        |
| Er det montert ildsted?                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja          |
| Type ildsted                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Vedovn      |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei         |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feilsluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                                                                                                                                                                                                                            | Nei         |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>TG-1</b> |
| Selger opplyser at skorstein ble rehabilitert med nytt røykrør i ca. 2015 i regi av borettslaget. Det er derfor ikke krav til 4 sider synlig. Videre opplyses det at ildsted ble skiftet i ca. samme tid. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen. Ingen synlige avvik ble registrert innvendig i boenheten. |             |

### 6.5 Kjøkken

#### Overflater og innredning

|                                                                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                                    | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                   | <b>TG-1</b> |
| Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2016. Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder. |             |

#### Avtrekk

|                                                                                                                                          |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                                                                                                                             | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk?                                                                                                      | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                                                                                           | <b>TG-1</b> |
| Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.<br>Det er ukjent hvor utløpet til avtrekkanal er avsluttet/ tilkoblet. |             |

## 6.6 Lovlighet / HMS

|                                                                                                                                                    |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                           | Nei                       |
| Soverom på 14m <sup>2</sup> var opprinnelig avdelt med 2 soverom. Bad var opprinnelig avdelt som separat bad og vaskerom.                          |                           |
| 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                       |
| Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 24.11.1965.                                                                               |                           |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                   | Nei                       |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?                           | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?                                             | Ja                        |
| Iht. dagens krav skal høydeforskjeller over 50cm sikres med rekkverk. Det er ikke etablert rekkverk på utvendig trapp fra balkong til terrengnivå. |                           |
| 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 Toalettrom

|                                                                                      |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet?                                              | Nei              |
| Type ventilasjon                                                                     | Naturlig avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                               | Nei              |
| Er det innebygd sisterner?                                                           | Ja               |
| Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner? | Ja               |

**Oppsummering av toalettrom****TG-2**

I følge tidligere tilstandsrapport ble toalettrom oppgradert i 2015, uten at dette er ytterligere dokumentert.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet har kun naturlig ventilering.

TG-2 er satt pga. manglende drepsåpning fra veggmontert toalett og naturlig ventilering iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å lukke avviket mtp. ventilering må det etableres mekanisk avtrekk. Det presiseres at det må avklares med borettslaget om muligheten for dette.

## 6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør

Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Selger opplyser at det ble foretatt rørfornyng i regi av borettslaget i 2025. Resterende avløp innvendig i leiligheten fremstår fra oppgraderinger ifbm. våtrom/ kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Nei

**Oppsummering av avløpsrør****TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer.

Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av anlegget og tilstandsgrad er satt med bakgrunn i opplysninger om rehabilitering.

## 6.9 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>TG-2</b> |
| <p>Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/veggjennomføringer.</p> <p>Selger opplyser at deler av innvendige vannledninger ble skiftet ifbm. oppgradering av våtrom/kjøkken. Det registreres enkelte vannledninger fra eldre ukjent årstall, synlig fra inspeksjonsluke på bad.</p> <p>Over halvparten av forventet brukstid har passert på eldre deler av anlegget, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.</p> <p>Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på bad og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.</p> <p>TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på deler av anlegget.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| Jevnlig kontroll og ettersyn på eldre deler av anlegget anbefales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |

## 6.10 Elektrisk

|                                                                                                                                                                                                                                           |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?                                                                                                                               | Nei                 |
| Type sikringer                                                                                                                                                                                                                            | Automatsikringer    |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                            | Ja                  |
| Selger opplyser at det er foretatt arbeid ifbm. oppgradering av kjøkken og bad, skiftet til automatsikringer og etablering av varmekabler på gulv til kjøkken, bad og wc. Ukjent historikk/omfang på resterende.                          |                     |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                                                                   | Ja                  |
| <p>Det er kun fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.</p> <p>Det ble fremlagt samsvarserklæring for "Montert nye jordfeilautomater, varmekabler på bad og wc. Lys og stikk på bad og wc." datert 19.07.2015.</p> |                     |
| 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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                                                                                                                                                                | Ikke kontrollerbart |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                                                          | Nei                 |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                                                       | Nei                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei |
| Oppsummering av elektrisk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |
| <p>Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.</p> <p>Berederen er innebygd og det var derfor ikke mulig å kontrollere strømtilførselen/ om det er etablert fast tilkobling eller støpsel.</p> |     |

## 6.11 Varmtvannsbereder

|                                                                                                                                                                                                                                               |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Plassering bereder                                                                                                                                                                                                                            |             |
| Bad                                                                                                                                                                                                                                           |             |
| Fundament                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| Plassert på gulv                                                                                                                                                                                                                              |             |
| Årstall                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| 2014                                                                                                                                                                                                                                          |             |
| Størrelse                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| 194 liter                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                                                                                                                                                                                                  | Nei         |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                                                                                                                                                                                                        | Nei         |
| Er bereder over 20 år?                                                                                                                                                                                                                        | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>TG-1</b> |
| <p>Berederen er innebygd med flis og er lite tilgjengelig for inspeksjon. Det er etablert en inspeksjonsluke mot gulv. Ved evt. utskifting må det påregnes riving av flis.</p> <p>Ingen synlige avvik ble registrert fra inspeksjonsluke.</p> |             |

## 6.12 Ventilasjon

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
|------------------|----------------------|

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.  
For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.

**6.13 Våtrom: Bad****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

I følge tidligere tilstandsrapport ble badet oppgradert av tidligere eier som egeninnsats i 2015, uten at dette er ytterligere dokumentert.

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?

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 15mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Det er forhøyet dørterskel, men løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Gulv utenfor dusjsone er tilnærmet flatt. Det ble registrert hull/ hulrom i enkelte gulvflis. Vurderes ikke å være spesielt vesentlig slik det fremsto på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet mtp. evt. negativ utvikling. Det ble registrert påbegynt misfarging (svertesopp) i fugemasse i overgangen gulv/ vegg i dusjsone som anbefales skiftet i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. ukjent løsning på tettesjikt ved dør.

**Anbefalte tiltak overflater**

Ytterligere undersøkelser vedrørende løsning/ oppbrett av tettesjikt ved dør anbefales da evt oppbrett av membran under flis ikke er dokumentert. Evt. tiltak vurderes deretter.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

|                                                                                                                                                |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                                                                  | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                                                              | 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                 |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                             | <b>TG-1</b>         |
| Overgangen mellom klemring og membran/ mansjett er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim.<br>Ingen synlige avvik ble registrert. |                     |

### Sanitærutstyr

|                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                   |             |
| Det er etablert servant i servantskap, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                        | Nei         |
| Er det innebygd susterne til klosett?                                         | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                          | <b>TG-1</b> |
| Ingen vesentlige avvik ble registrert.                                        |             |

### Ventilasjon

|                                                                                                                                                                      |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type ventilering                                                                                                                                                     | Naturlig    |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                                   | <b>TG-2</b> |
| Badet har kun naturlig ventilering, noe som gir økt fuktbelastning på rommet.<br>TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på våtrom. |             |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>                                                                                                                                  |             |
| For å lukke avviket mtp. ventilering må det etableres mekanisk avtrekk. Det presiseres at det må avklares med borettslaget om muligheten for dette.                  |             |

### Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei          |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei          |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>TG-IU</b> |
| Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsone er oppført i betong/ porebetong og grenser mot kjøkkeninnredning.<br>Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.<br>TGiu er satt pga. manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsone. |              |

## 6.14 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse

**Selsbakkvegen 40C, 7027 TRONDHEIM**

Dato for energimerking

**18.02.2026**

Merkenummer

**Energiaattest-2026-260994**

Bygningstype

**Boligblokker**

Bygningnummer

**182388432**

Gårdsnummer

**100**

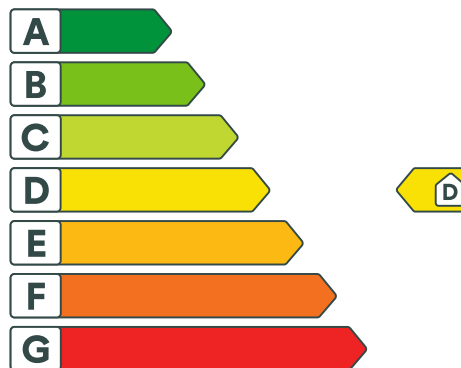
Bruksnummer

**159**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1965**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**83,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**83,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**191,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**204,37 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**17 891 kWh**



## Selsbakkvegen 40C, 7027 TRONDHEIM



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Selsbakkvegen 40C, 7027 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 5: 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 myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### **Tiltak 11: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 12: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 15: 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 utendørs**

### **Tiltak 16: 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 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



#### Om grunnlaget for energimerket

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>



#### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 11.02.26 Side 1 av 4

|                              |                              |                             |
|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Selsbakkhngda Borettslag     | V <sup>3</sup> r ref.: 28/49 | Fndelsdato eier: 31.01.1973 |
| Selsbakkvegen 40 C           | Type: Borettslag tilknyttet  |                             |
| 7027 TRONDHEIM               | Eiere: J omar Kvakland       |                             |
| Organisasjonsnr: 948 720 175 | Andelsnr: 49                 |                             |

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 5 266

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                                    |       |
|------------------|------------------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Felleskostnad renter               | 1 267 |
|                  | Felleskostnad avdrag               | 104   |
|                  | Felleskostnad driftsdel            | 3 261 |
| Tilleggsytelser: | Tillegg for vakthold               | 25    |
|                  | Renhold av fellesareal             | 150   |
|                  | Tillegg elektroniske fellesavtaler | 459   |

Boligselskapet er med i sikringsordning.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m<sup>3</sup> ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele m<sup>3</sup> ned. Ved overtakelse p<sup>3</sup> annen dato enn 1. m<sup>3</sup> kjøper og selger gjøres opp seg imellom. Felleskostnadene blir sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

Kollektiv avtale med Telenor

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for <sup>3</sup> dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av m<sup>3</sup> nedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne m<sup>3</sup> betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilk<sup>3</sup> r: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

### 2: Registrerte endringer felleskostnader

|                           |                                    |       |
|---------------------------|------------------------------------|-------|
| Neste endring: 01.04.2026 | Tot. utg. i kr.: 5 306             |       |
| Felleskostnader:          | Felleskostnad renter               | 1 267 |
|                           | Felleskostnad avdrag               | 104   |
|                           | Felleskostnad driftsdel            | 3 261 |
| Tilleggsytelser:          | Tillegg for vakthold               | 25    |
|                           | Renhold av fellesareal             | 150   |
|                           | Tillegg elektroniske fellesavtaler | 499   |

### 3: Fellesgjeld

|                                                 |                                                 |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): 317 930 | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.: 336 937       |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n: 167 160 394    | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: 167 000 000 |

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:

L<sup>3</sup> nenummer: 00146188693, Den Norske Stats Husbank

Annuitet<sup>3</sup> n, 2 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 11.02.2026: 4.30% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 11.02.2026: 160 394

Andel av saldo: 305

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

Flytende rente

L<sup>3</sup> nenummer: 67143939048, Nordea Bank Norge ASA

Annuitet<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 11.02.2026: 4.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 3

Saldo per 11.02.2026: 167 000 000

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 11.02.26 Side 2 av 4

|                              |                              |                             |
|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Selsbakkhgda Borettslag      | V <sup>3</sup> r ref.: 28/49 | Fndelsdato eier: 31.01.1973 |
| Selsbakkvegen 40 C           | Type: Borettslag tilknyttet  |                             |
| 7027 TRONDHEIM               | Eiere: J omar Kvakland       |                             |
| Organisasjonsnr: 948 720 175 |                              |                             |

### 3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 317 625

Fnrste termin: 06.12.2024Neste avdrag: 06.12.2026 ( siste termin 06.09.2026 )

3 mnd nibor + 0,6% margin

NEDBETALING AV FELLES GJELD. Styret har fullmakt til <sup>3</sup> forhandle avtale med <sup>3</sup> ngiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

FELLES GJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales lnpende avdrag p<sup>3</sup> <sup>3</sup> net. Datoen er ikke nndvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i m<sup>3</sup> nedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens renteniv<sup>3</sup> og nedbetalingsordning. Vi gjnr oppmerksom p<sup>3</sup> at rkning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd fjr forfall p<sup>3</sup> avdraget s<sup>3</sup> pengene er p<sup>3</sup> konto n<sup>3</sup> r avdraget skal betales. Vi viser for nvrig til vedlagte regnskap for laget.

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for <sup>3</sup> sikre byggenes tekniske og rkonomiske levetid. Dette medfjrer at det kan vnre store og sm<sup>3</sup> prosjekter, i planlegging og/eller i utfjrelse, som kan p<sup>3</sup> virke rkonomien til boligselskapet.

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hanne Cecilie Hagen

Adresse: Waldemar Aunes veg 1 C

Postnr/-sted: 7027 TRONDHEIM

E-post: selsbakkhogda@styrepost.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 11.02.2026

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

### 6: Ligning - 2025

|               |        |           |         |                  |       |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-------|
| Annen formue: | 47 398 | Gjeld:    | 336 937 | Andre inntekter: | 1 487 |
|               |        | Utgifter: | 14 727  |                  |       |

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P<sup>3</sup> lydende: 100 Opprinnelig innskudd: 26 660

Andelsnr: 49

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1965

G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 100/158, 100/159, 100/1, 100/169

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert p<sup>3</sup> boligene. Kommunen har oversikt over sjknaplpliktige endringer som er utfjrt. De har ogs<sup>3</sup> informasjon om eventuell vernestatus p<sup>3</sup> bygning, reguleringsendringer etc

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP0005422950

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for <sup>3</sup> tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier m<sup>3</sup> skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid fjr v<sup>3</sup> re opplysninger er oppdatert.

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                        |                      |                   |                   |
|------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Ferdigstillt:          | 20.11.1965           | SSBnr:            | H0101             |
| Etasje:                | 1                    | Oppvarmingstype:  | Elektrisk og pipe |
| Heis:                  | Nei                  |                   |                   |
| Parkeringsstype:       | Kan srikes styret () |                   |                   |
| System <sup>3</sup> s: | J a                  | Antall rom:       | 4                 |
| Husdyrhold:            | Se husordensregler   | Oppr. antall rom: | 4                 |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 11.02.26 Side 3 av 4

|                              |                        |                       |                  |            |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|------------|
| Selsbakkhogda Borettslag     | V <sup>3</sup> r ref.: | 28/49                 | Fndelsdato eier: | 31.01.1973 |
| Selsbakkvegen 40 C           | Type:                  | Borettslag tilknyttet |                  |            |
| 7027 TRONDHEIM               | Eiere:                 | J omar Kvakland       |                  |            |
| Organisasjonsnr: 948 720 175 |                        |                       |                  |            |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                     |                                                                                                                                     |           |   |       |    |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---|-------|----|
| Livslyp standard:   | Nei                                                                                                                                 | Kategori: | - | P-rom | 84 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget<br>2 - S lekt av andelseier (last ned skjema og<br>3 - Felles forkjpsrett storby<br>3 - Medlem i TOBB |           |   |       |    |

#### Fasiliteter:

##### VEDLIKEHOLD

Se borettslaget sin hjemmeside <https://selsbakkhogda.no> for informasjon

##### GARASJER/PARKERING:

Borettslaget har 113 fritts<sup>3</sup> ende garasjer i rekke og ca 250 parkeringsplasser. For n<sup>3</sup> mere info se borettslagets hjemmeside og facebookside.

Styret tildeler parkeringsplass og garasje. Styret kan ogs<sup>3</sup> leie ut p-plass til campingvogner.

For tildeling av av parkeringsplass kan andelseiere kontakte grendahuset i borettslaget (Selsbakkvegen 44) p<sup>3</sup> torsdager mellom 18:00 - 19:00

Borettslaget benytter Trondheim Parkering.

SmartOblat benyttes til parkering i soner (faste plasser) samt tilgang til 3 gjesteplasser.

Gjesteplassene er med 48 timers intervall.

Ta kontakt pr epost til styret for<sup>3</sup> p<sup>3</sup> tilgang til innlogging.

##### HJ EMMESIDE:

Borettslaget har egen hjemmeside: [www.selsbakkhogda.no](http://www.selsbakkhogda.no)

Borettslaget har egen facebookside som man kan v<sup>3</sup> re medlem av.

##### SLUKBYTTE

Borettslaget dekke bytte av sluk inntil et gitt belypp. Ta kontakt med styret.

TOBB N<sup>3</sup> KKELEN: Boligselskapet har TOBB N<sup>3</sup> kkelen, som gir beboerne mulighet til<sup>3</sup> p<sup>3</sup> ne fellesdn<sup>3</sup> rer ved hjelp av mobiltelefonen (app). Beboerne kan ogs<sup>3</sup> dele n<sup>3</sup> kler (hvor det er delingsstillatelse) med familie, venner og tredjeparter (avisbud, pakkeleverand<sup>3</sup> rer, h<sup>3</sup> ndverkere m.m.)

DIVERSE UTSTYR. Brannslukkingsapparat, r<sup>3</sup> ykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt n<sup>3</sup> kler til t<sup>3</sup> rkerom og utvendige kraner, r<sup>3</sup> yd boks for farlig avfall etc. f<sup>3</sup> rj<sup>3</sup> ger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STR<sup>3</sup> d MAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med Tr<sup>3</sup> ndelagKraft om levering av str<sup>3</sup> m til v<sup>3</sup> re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p<sup>3</sup> <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i E LMA-registret/EHF p<sup>3</sup> r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjpsrett og eierskifte (ikke forh<sup>3</sup> ndsvarsel).

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 11.02.26 Side 4 av 4

|                              |                              |                             |
|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Selsbakkhngda Borettslag     | V <sup>3</sup> r ref.: 28/49 | Fndelsdato eier: 31.01.1973 |
| Selsbakkvegen 40 C           | Type: Borettslag tilknyttet  |                             |
| 7027 TRONDHEIM               | Eiere: J omar Kvakland       |                             |
| Organisasjonsnr: 948 720 175 |                              |                             |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG ITILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Forh<sup>3</sup> ndsvarsel/forkjppsrett: kr 8 406,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved <sup>3</sup> rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

**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(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

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

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

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

**2-2 Sameie i andel**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseierens 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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

## GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN I BOLIGSELSKAP

### Velkommen!

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

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

### Ansvar - omfang

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

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

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

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

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der. Eier som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

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

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

### Renhold av fellesarealer

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

### Kildesortering - avfall

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

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

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

Eier av søppelsekk med kontaklinformasjon må oppgis til vaktmester.

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

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

### Mating av fugler

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

### Ro og orden

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Bruk av leiligheten**

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

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

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

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

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

### **Vaskerier og tørkeplasser**

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

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

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

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

### **Plikter - mislighold**

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

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

Trondheim, september 2005

Sist revidert på generalforsamling 20.05.2021

## Til styret i Selsbakkhøgda Borettslag søknad om dyrehold

(vedtatt på generalforsamlingen 02.05.2018)

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

Søknad om dyrehold skal sendes/leveres til styret.

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

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

søker herved om å holde \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

### Erklæring

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

Trondheim,                    /

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

\_\_\_\_\_

## **RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV PARKERINGSPLASSER**

1. Tildeling av parkeringsplasser kan kun skje til borettslavere som ikke har garasje.
2. Hver borettslaver tildeler 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 tildeler parkeringsplass, dog kan parkeringsplass tilhørende framleiet leilighet disponeres av framleietakeren.
4. Det er til enhver tid det sittende styret som tildeler parkeringsplassene, og kan flytte tildelte plasser til en ny parkeringsplass som ikke tilhører blokken borettslavere bor i.
5. For leie av parkeringsplass fastsettes en årlig avgift som bestemmes av styret i borettslaget. Leien kan endres med 1 - en måneds forvarsel.
6. Dersom den fastsatte avgift ikke betales innen den oppgitte frist, anses avtalen med leietakeren for opphørt, og parkeringsplassen kan tildeler en annen borettslaver.
7. Ved tildeling av garasje mister man automatisk retten til sin nåværende parkeringsplass.

## **SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG styret**

## SØKNAD PÅ GARASJE I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

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

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

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

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

Jeg søker på (sett kryss):

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

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

Garasje nr. 56 – 60 ☐  
V/Selsbakkvn. 38

Garasje nr. 61 – 64 ☐  
V/Selsbakkvn. 40

Garasje nr. 65 - 79 ☐  
V/Selsbakkvn. 42

Garasje nr. 80 - 83 ☐  
V/Selsbakkvn. 46

Garasje nr. 84 - 93 ☐  
V/Selsbakkvn. 50

Garasje nr. 94 - 113 ☐  
V/Alette Beyers vei

Anmerkninger:

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

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

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

## Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap 2024

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

Org.nr: 948 720 175 - 28

## Årsmelding 2024 for Selsbakkhøgda Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Selsbakkhøgda Borettslag for 2024.

### Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Hanne Cecilie Hagen  
Annet, Øyvind Jensen  
Styremedlem, Per Magnus Heggland  
Styremedlem, Anne Kristin Skar Vigtil  
Styremedlem, Torggrim Wårum  
Varamedlem, Lilja Kristjansdottir

### Styrets arbeid i siste periode

I det siste året foruten løpende oppgaver har hovedaktiviteten vært rørfornyning, som nå er over halvveis ferdig. Prosjektet er i henhold til plan, det har gått over all forventning, takket være tålmodige beboere, ansatte, prosjekleder og entreprenører.

Også i denne perioden har det blitt gjort grundig arbeid med gjennomgang av alle kontrakter og avtaler med leverandører og samarbeidspartnere. Her har vi også i år oppnådd store innsparinger.

Prosjektering, og oppstart bygging av ny vaktmestergarasje.

Ansettelse av ny vaktmester, med oppstart senest 1. juni.

Sluttført EL stolper på alle parkeringsplasser og garasjer, untatt plassene i Alette B. Veg.

Vi er i sluttfasen med prosjekt nedgravd avfallsløsning. Vi vil være et av de første borettslagene i Trondheim som får nedgravd avfallsløsning godkjent av kommunen.

Vi har i perioden arbeidet mye med vedlikehold / rehabilitering og utvidelse av borettslaget. Styret utreder ulike alternativer for maks utvidelse for å begrense økning i fellesgjeld. For å oppnå dette arbeider vi parallelt med begge prosjekter.

I forbindelse med oppføring av varden fikk styret en henvendelse fra Ruta om leie av riggområde. Styret og drift har forhandlet frem en meget god avtale på leie av området for borettslaget.

Styret i Selsbakkhøgda Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Tak over verandadør - beboer Hanne Bekkevold

"Ønsker å montere et lite tak over verandadør for å beskytte døra mot regn og snø når den er åpen. Det er ikke tak på verandaen, så når døra er åpen og det regner ute, blir det vått på innsiden av døra og inne på kjøkkenet. Det blir ofte dårlig luft i leiligheten pga. mangel på ventiler, så har ofte verandadøren åpen. Tidligere eier av leiligheten hadde ikke malt døren heller, så treverket var begynt å råtne, antakeligvis pga. fukt/regn.

Taket er 80x75 cm og monteres enkelt ved å skru det fast i veggen."





Trondheim

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

| Kommune          | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|-----|-----|-----|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5001 - Trondheim | 100 | 159 | 0   | 0   | Selsbakkvegen 38A, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 38B, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 38C, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 38D, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 40A, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 40B, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 40C, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 40D, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 42A, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 42B, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 42C, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 42D, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 46A, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 46B, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 46C, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 46D, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 48A, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 48B, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 48C, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 48D, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 50A, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 50B, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 50C, 7027 TRONDHEIM<br>Selsbakkvegen 50D, 7027 TRONDHEIM |

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til                                                                 | Plan (vedtaksdato)                            | Areal                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|
| Bevaring kulturmiljø                                                                                                                          | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) | 52295.84m <sup>2</sup> |
| Bevaring naturmiljø                                                                                                                           | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) | 13307.64m <sup>2</sup> |
| Blå/grønnstruktur - Nåværende                                                                                                                 | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) | 14287.99m <sup>2</sup> |
| Forbudsgrense vassdrag                                                                                                                        | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) |                        |
| LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) | 103.59m <sup>2</sup>   |
| Sentrumsformål - Framtidig                                                                                                                    | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) | 11510.06m <sup>2</sup> |
| Sentrumsformål - Nåværende                                                                                                                    | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) | 31200.49m <sup>2</sup> |

11.02.2026 15:35:41

Side 1 av 3

**GJELDENE REGULERING**

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID         | Plannavn (vedtaksdato)                                                                   | Reguleringsformål | Areal                |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| Ja             |                                                                                          |                   |                      |
| 5001 r0075a    | Halset Søndre, del av felt D (3.11.1981)                                                 |                   |                      |
| 5001 r0134h    | Selsbakkvegen og Alette Beyers veg (25.8.1967)                                           |                   |                      |
| 5001 r0134k    | Selsbakkhøgda borettslag, garasjer (20.10.1970)                                          |                   |                      |
| 5001 r0134n    | Selsbakkvegen på strekningen Alette Beyers veg-snuplass ved Selsbakkvegen 50 (24.5.1977) |                   |                      |
| 5001 r0134s    | Selsbakkvegen 44, gnr.100/1 (2.7.1996)                                                   |                   |                      |
| 5001 r1051s    | Selsbakkvegen 31-37, 100/194. (26.8.2004)                                                | Annen veigrunn    | 451.34m <sup>2</sup> |
| 5001 r1051s    | Selsbakkvegen 31-37, 100/194. (26.8.2004)                                                | Boliger           | 136.72m <sup>2</sup> |
| 5001 r1051s    | Selsbakkvegen 31-37, 100/194. (26.8.2004)                                                | Frisiktsone       | 225.49m <sup>2</sup> |
| 5001 r1051s    | Selsbakkvegen 31-37, 100/194. (26.8.2004)                                                | Gang-/sykkelvei   | 511m <sup>2</sup>    |
| 5001 r1051s    | Selsbakkvegen 31-37, 100/194. (26.8.2004)                                                | Kjørevei          | 770.82m <sup>2</sup> |
| 5001 r1051s    | Selsbakkvegen 31-37, 100/194. (26.8.2004)                                                | Kollektivanlegg   | 43.71m <sup>2</sup>  |
| 5001 r20180040 | Selsbakkvegen 55 (29.4.2020)                                                             | Fortau            | 149.53m <sup>2</sup> |
| 5001 r20180040 | Selsbakkvegen 55 (29.4.2020)                                                             | Kjøreveg          | 325.12m <sup>2</sup> |

**RELATERTE PLANER**

| PLANID    | Plannavn (vedtaksdato)                          |
|-----------|-------------------------------------------------|
| r20200026 | Alette Beyers veg, fortau (27.10.2021)          |
| r0134     | Reguleringsplan for Halset Nordre (4.9.1954)    |
| r0134ab   | Alette Beyers vei 7, del av gnr. 100/159.       |
| r20150004 | Nordre Hallsetveg 99, 103 og 105 (14.3.2017)    |
| r0075     | Selsbakk Øvre og Halset Søndre (24.1.1980)      |
| r20160007 | Selsbakkvegen 37 (18.11.2021)                   |
| r0651     | Munkvoll Leir og Arnt Smistads veg. (30.5.2002) |

**BEBYGGELSESPÅN**

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
| Nei    |          |

#### REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
|--------|----------|

Ja

|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| 5001 r20240026 | Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen |
|----------------|----------------------------------|

#### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

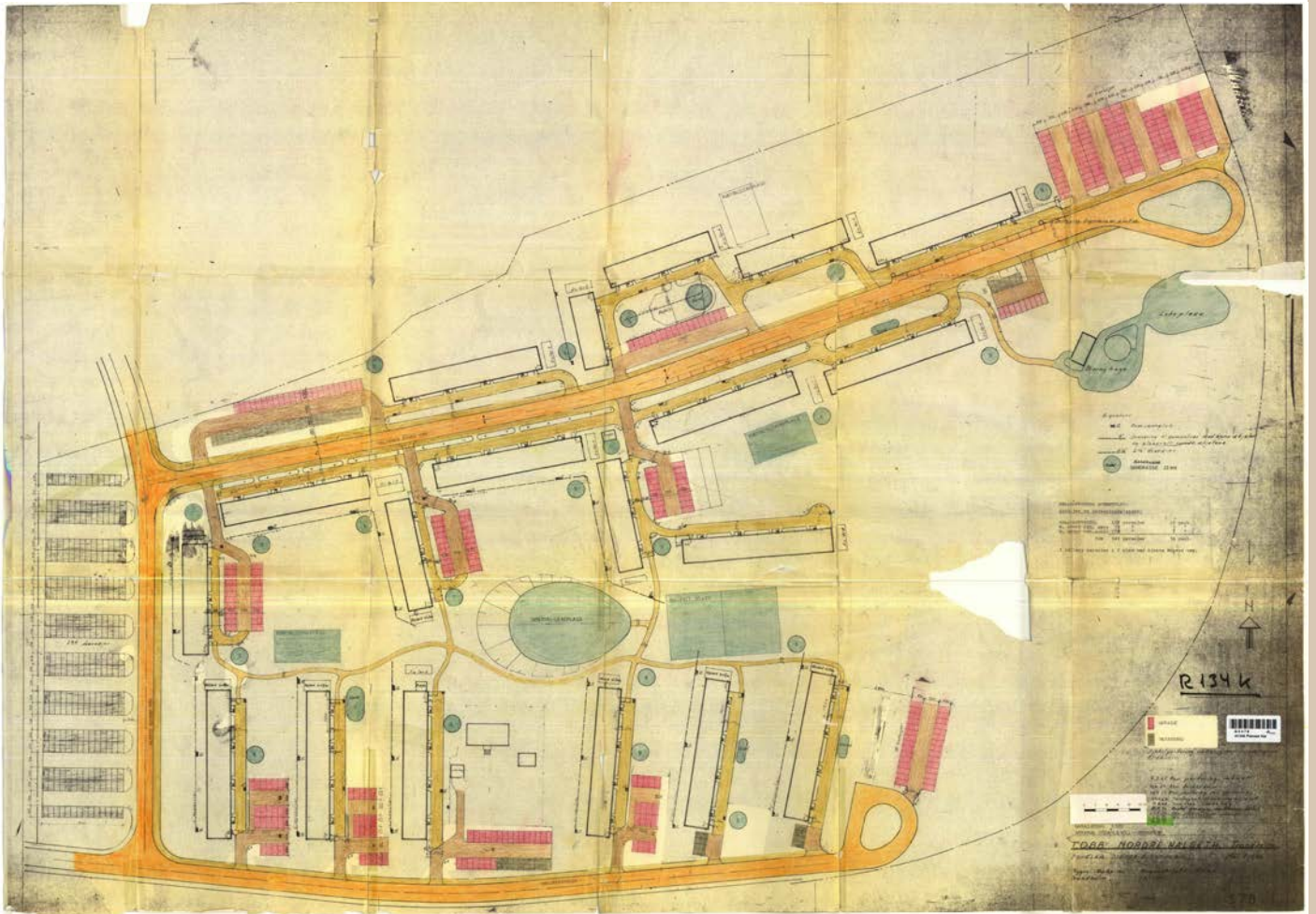
| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
|--------|----------|

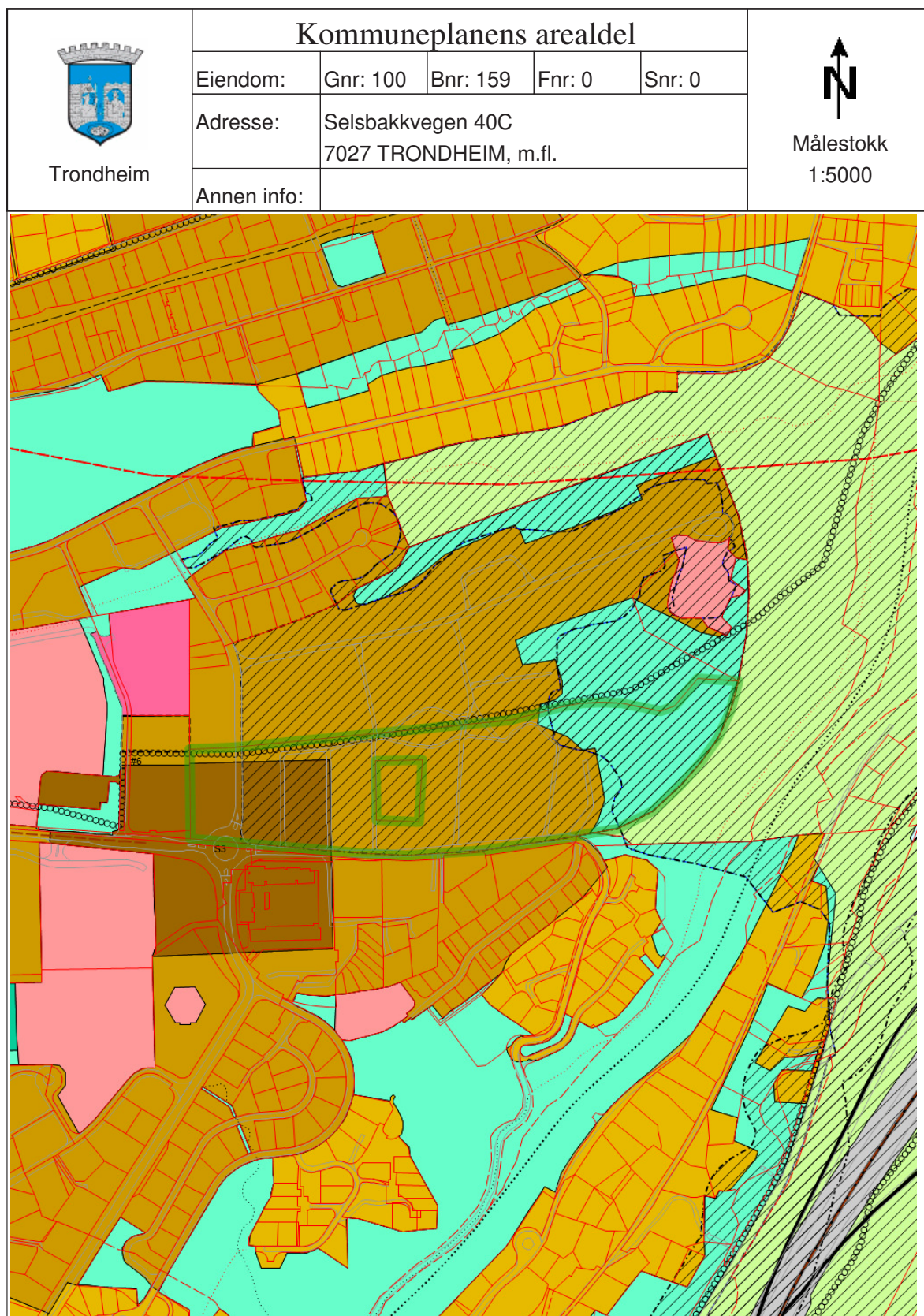
Ja

|                |                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------|
| 5001 r20240032 | Alette beyers veg, del av gnr/bnr 10/158 og 100/159 |
|----------------|-----------------------------------------------------|

KOMMENTARFELT:

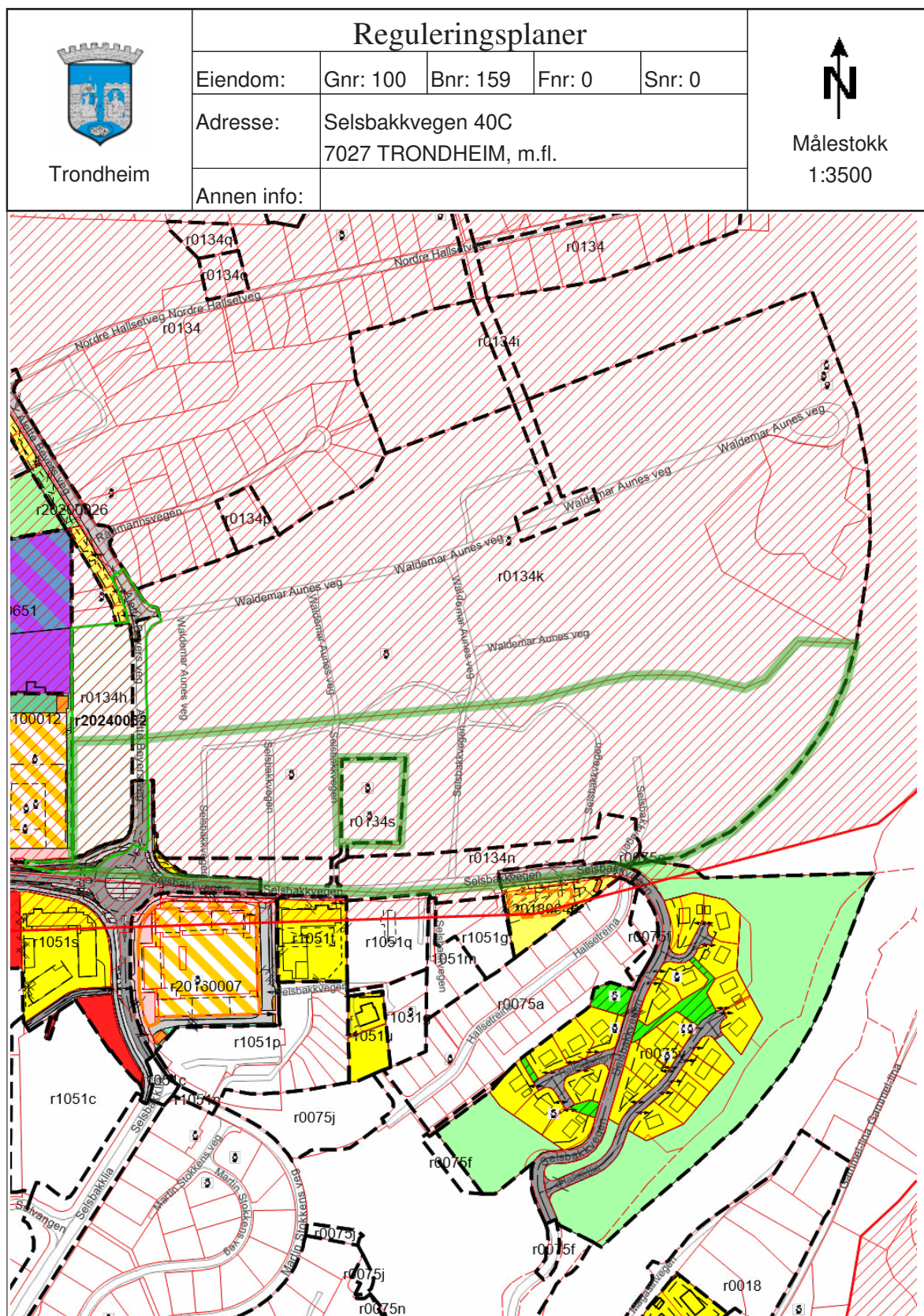
Det tas forbehold om feil og mangler.





## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                      |                                                                                   |                                                |                                                                                    |                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  | KpOmråde kommuneplan gjeldende       |  | Eiendomsgrense god nøyaktighet                 |  | Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet             |
|  | Eiendomsgrense generert              |  | Veg                                            |  | Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting |
|  | Hensyn bevaring naturmiljø           |  | Hensyn bevaring kulturmiljø                    |  | Forbudsgrense vassdrag                        |
|  | Turveg / turdrag                     |  | Framtidig turveg / turdrag                     |  | Jernbane - på bakken                          |
|  | Sporveg                              |  | Kollektivtrase                                 |  | Framtidig kollektivtrase                      |
|  | Fjernveg                             |  | Framtidig hovedveg tunnel                      |  | Hovedvegnett sykkel                           |
|  | Byggesone 1                          |  | Byggesone 2                                    |  | Byggesone 3                                   |
|  | Offentlig eller privat tjenesteyting |  | Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting |  | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur    |
|  | Blå/grønnstruktur                    |  | Framtidig blå/grønnstruktur                    |  | LNFR                                          |
|  | Bruk og vern av sjø og vassdrag mm   |                                                                                   |                                                |                                                                                    |                                               |



## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                     |                                                                                     |                                    |                                                                                      |                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|    | RpOmråde igangsatt                  |    | RpOmråde forslag                   |    | RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå                                      |
|    | RpOmråde vedtatt - under bakkenivå  |                                                                                     | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå    |                                                                                      | RpOmråde vedtatt - under bakkenivå                                         |
|    | Eiendomsgrense god nøyaktighet      |    | Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet  |    | Veg                                                                        |
|                                                                                     | Fylkesveg gatenavn .                |                                                                                     | Kommunalveg gatenavn .             |                                                                                      | Privatveg gatenavn .                                                       |
|    | Midlertidig bygge- og anleggsområde |    | Plan dispensasjon punkt            |    | RpFormålGrense                                                             |
|    | RpGrense                            |    | RpSikringGrense                    |    | Stengning av avkjørsel                                                     |
|    | Avkjørsel - både inn og utkjøring   |    | Avkjørsel - kun innkjøring         |    | Regulert tomtegrense                                                       |
|    | Eiendomsgrense som skal oppheves    |    | Byggegrense                        |    | Planlagt bebyggelse                                                        |
|    | Bebyggelse som inngår i planen      |    | Bebyggelse som forutsettes fjernet |    | Regulert senterlinje                                                       |
|    | Frisiktlinje                        |    | Regulert kjørefelt                 |    | Regulert parkeringsfelt                                                    |
|    | Regulert fotgjengerfelt             |    | Regulert støyskjerm                |    | Regulert støttemur                                                         |
|  | Måle- og avstandslinje              |  | RpRegulertHøyde                    |  | Midlertidig bygg- og anleggsområde                                         |
|  | Bevaring av bygninger               |  | Frisiktsone ved veg                |  | Restriksjonsområde flyplass                                                |
|  | Bolig                               |  | Blokkbebyggelse                    |  | Industri                                                                   |
|  | Offentlig bebyggelse                |  | Kjøreveg                           |  | Gate m/fortau                                                              |
|  | Annen veggrunn                      |  | Gang-/sykkelveg                    |  | Kollektivanlegg                                                            |
|  | Park                                |  | Felles avkjørsel                   |  | Felles lekeareal                                                           |
|  | Kontor/Industri                     |  | RpBestemmelseOmråde                |  | RpBestemmelseOmråde Midlertidig                                            |
|  | Frisikt                             |  | Boligbebyggelse                    |  | Energianlegg                                                               |
|  | Renovasjonsanlegg                   |  | Lekeplass                          |  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål                                      |
|  | Kontor/Industri                     |  | Kjøreveg                           |  | Fortau                                                                     |
|  | Torg                                |  | Gang-/sykkelveg                    |  | Annen veggrunn - tekniske anlegg                                           |
|  | Annen veggrunn - grøntareal         |  | Parkeringsplasser                  |  | Blå/grønnstruktur                                                          |
|  | Naturområde                         |  | Turveg                             |  | Friområde                                                                  |
|  | RpFormålGrense                      |  | RpGrense                           |  | Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål |
|  | Parkeringshus/-anlegg               |                                                                                     |                                    |                                                                                      |                                                                            |



A/S Jernbeton Trondhjem,  
h.e.r.

Ang.: boligblokk på nr.40, Selsbakkvegen.

Insp. er foretatt 19-11. d.å.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for leiligheten (24 stk.)

Mangler påpekt ved insp. må etterkommes.

Det taes forbehold m.h.t. innmuring av søppelsjakter.

Trondheim Bygningskontroll, den 24. nov.1965.

I. Maalø

Ören

Gjenpart: Tobb

TRONDHEIM KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN  
KJØPMANNSGATA 24  
TRONDHEIM  
TELEFON 28 240

Att. Nr. 1618

J.nr. 1144/64

TIL HELSERÅDETS FORMANN

A/S Jernbeton Trondhjem,  
H e r.

Byggested: Selsbakkvegen 40.

Byggherre: A/S Jernbeton Trondhjem.

Byggearbeidets art: Oppførelse av en fjerde etasje til tidligere anmeldt blokk

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av Trondheim bygningsråd . . . . . den 24.3.65  
og i henhold til bygningslovens § 142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnte bygg.

Trondheim helseråds jr.nr.:

Tilbakesendes bygningssjefen.

Mangler ventiler i søppelrommene på  
søppelsjakten v/tak, samt jernrist med  
flueduk i ventil ved gulv.

Trondheim helseråd den

11/2-65

H. Sneen.  
H. Sneen.

*[Handwritten signature]*

TRONDHEIM KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN  
KJØPMANNSGATA 24  
TRONDHEIM  
TELEFON 28 240

# TIL HELSERÅDETS FORMANN

Att. Nr. 1212

J.nr. 1144/64

A/S Jernbeton Trondhjem,  
Her.

Byggested: Selsbakkveien 40, Nordre Halsset.

Byggherre: A/S Jernbeton Trondhjem

Byggearbeidets art: Båligblokk i 3 etasjer.

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

Trondheim helseråds j.r.nr.:

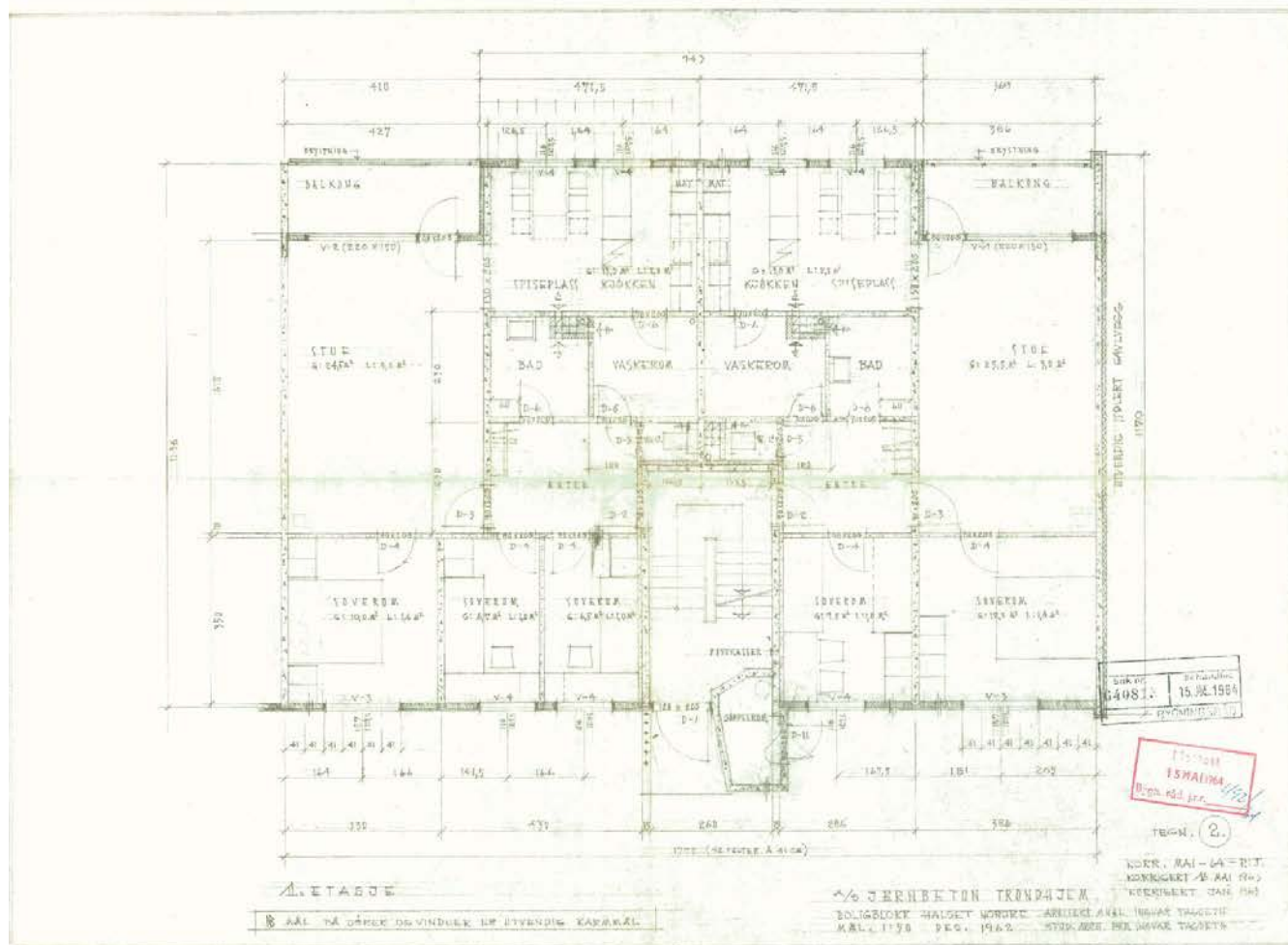
Tilbakesendes bygningssjefen.

Viser til påtegning på attest nr. 1618

Trondheim helseråd den 1/12-65

H. Sneen.  
H. Sneen.

P. E. Aune





TRONDHEIM KOMMUNE  
AVDELING BYUTVIKLING  
BYGGESAKSKONTORET

Selsbakkhøgda Borettslag v/Anna E. Johansen  
Postboks 3351  
7027 TRONDHEIM

DELEGASJONSSAK

NR: DB 0540/94

Behandlet: 28.06.94

Deres ref.

Vår ref.  
BU/300/30708/1994  
oppgis ved alle henvendelser

Dato  
1.07.1994

Saken gjelder:

**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR RIVING OG BYGGING AV  
BALKONGER**

Byggested: SELSBAKKVEGEN 40 G.nr.: 0010001590000000

Byggherre: Selsbakkhøgda Borettslag v/Anna E. Johansen

Anmelder: HUS Siv.ark. MNAL v/ Bjørn C. Sørum A/S

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 19.02.94

Reviderte tegninger er mottatt 27.05.94.

Den samlede sak gjelder 19 blokker i Selsbakkvegen og Waldemar Aunes veg. Det generelle materiale er samlet på mappe for Selsbakkvegen 40, BU 94/30708.

Det har vært kontakt mellom arkitekt og byggesakskontor hvor ulike alternativer har vært drøftet, og det nå foreliggende forslag er et godt resultat av beboernes ønsker og det almenne ønske om en helhetsvurdering.

Blokkene på Hallset var opprinnelig preget av 60-årenes nøkternhet, men ble etterhvert ble oppfattet som anonyme og noe kjedelig. Ved senere fasader rehabilitering med ekstrasolering er blokkene etterhvert kledd med stålplater i forholdsvis sterke farver og med vekslende korrugering samt nødvendige overgangsbeslag - hvilket har fjernet disse fra den opprinnelige nøkternhet og det tidstypiske.

Dette omskrevet med tanke på den pågående meningsutveksling om det er riktig at etterkrigstidens blokker skal miste sin identitet i forhold til dagens trend.

Når dette er sagt finner byggesakskontoret at den ønskede balkongutvidelse med vekslende mellom buete fronter i midtpartiene og strammere rektangulære former ved gavler, sammen med en ensartet og bestemt detaljering, vil gi blokkene en fasthet.

Postadresse:  
Postboks 2913, Tempe  
7002 Trondheim

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1  
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81  
72 54 63 75  
Telefax: 72 54 67 05

124352/94

Saken har vært sendt Trondheim Brann- og feiervesen som i brev av 18.05.94 anbefaler søknaden på vilkår:

1. Balkongene utformes slik at brannsmitte mellom etasjene unngås. Underside av balkongene skal ha ubrennbar kledning.
2. Detaljplaner forelegges brannvesenet for kontroll.

Søknad om GBR er mottatt 04.05.94.

#### VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

- B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
- B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

- C1 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefkontorets uttalelse må tas til følge.
- C2 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

#### RIVINGSARBEIDER

- D1 Ansvarshavende for rivingsarbeidene skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.
- D2 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.

#### ANDRE VILKÅR:

- E1 Før balkongene tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 93.  
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker.  
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Med hilsen  


Kåre Rypdal  
bygningssjef

  
Sine von Krogh  
saksbehandler

Det bevitnes at den vedlagte kopi av saksboka er riktig.  
Byggesakskontoret K. Melby



TRONDHEIM KOMMUNE  
TRONDHEIM BRANN- OG FEIERVESEN

Byggesakskontoret

Her



28.05.94  
117392/94  
BU 94/30708

Deres referanse  
30708/1994

Vår referanse  
384/94 EN/ls

Dato  
18.05.1994

**SOLBAKKHØGDA BORETTSLAG - ENDRING BALKONGER - EKSP.  
BYGGESAKSKONTORET AV 14.04.94**

Søknaden gjelder riving av eksisterende balkonger og oppsetting av nye.  
Materialbruk er ikke angitt i søknaden.

Brannvesenet anbefaler søknaden på følgende vilkår :

1. Balkongene utformes slik at brannsmitte mellom etasjene unngås.  
Undersiden av balkongene skal ha ubrennbar kledning.
2. Detaljplaner forelegges brannvesenet for kontroll.

Med hilsen  
FOREBYGGENDE DIVISJON

Einar Nyberg  
overingeniør

Adresse:

Kongens gt. 2  
7011 Trondheim

u:\bring94\en94.837

Telefon: 72 54 76 00  
Telefax: 72 54 76 14



TRONDHEIM KOMMUNE  
TRONDHEIM BRANN- OG FEIERVESEN

Byggesakskontoret

her

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| TRONDHEIM KOMMUNE               |             |
| AVD. 1301 - BYGGESAKSBEHANDLING |             |
| AVD.<br>BU                      | SEKJ<br>300 |
| 12 AUG 1994                     |             |
| Regist.                         | 133959/94   |
| Journalt.                       | BU 94/30708 |

Deres referanse

Vår referanse  
835/94/E/EN/km

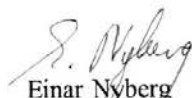
Dato  
11.08.1994

**SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG - NYE BALKONGER DETALJER -  
OVERSENDELSE FRA HUS SIVILARKITEKT AV 4.8.94.**

Oversendte skisse viser detaljløsning av området mellom eksisterende konstruksjoner og nye balkongdekker av betong.

Brannvesenet anbefaler planene.

Med hilsen  
FOREBYGGENDE DIVISJON

  
Einar Nyberg  
overing

Kopi: HUS sivilarkitekter  
Erling Skakkes gt. 2B  
7013 TRONDHEIM

Adresse: Kongens gt. 2  
u:\bring94\en94.739 7011 Trondheim

Telefon: 72 54 76 00  
Telefax: 72 54 76 14



TRONDHEIM KOMMUNE  
AVDELING BYUTVIKLING  
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

HUS v/siv.ark. Tom Forsberg  
Erling Skakkes gate 2D  
7013 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.  
BU/300/30707/1994  
oppgis ved alle henvendelser

Dato  
22.08.1994

**SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG - NYE BALKONGER**  
**SAK DB 537, 541, 542, 543, 545, 546, 58/94.**

Byggesakskontoret har mottatt brev datert 11.08.94 fra Brannvesenet, Forebyggende divisjon, hvor detaljer vedrørende balkong/vegg er anbefalt godkjent.

Detaljtegning datert 04.08.94 "Snitt ved vegg mot kjøkken" godkjennes.

Kopi av Brannvesenets brev samt av godkjent tegning vedlegges.

Med hilsen

*Sissel Ratvik*  
Sissel Ratvik

Vedlegg.

Postadresse:  
Postboks 2913, Tempe  
7002 Trondheim

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1  
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81  
72 54 63 75  
Telefax: 72 54 67 05

135008/94



# Nabolagsprofil

Selsbakkvegen 40C - Nabolaget Hallset nordre/Selsbakkhøgda - vurdert av 60 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Hallset<br>Linje 3, 23, 42, 52, 53, 105                  | 4 min<br>0.3 km  |
| Selsbakk stasjon<br>Linje R60, R70                       | 9 min<br>0.8 km  |
| Rognheim<br>Linje 9                                      | 12 min<br>1 km   |
| Tonstadkrysset Kolstadvegen/E6<br>Totalt 26 ulike linjer | 11 min<br>6 km   |
| Trondheim hurtigbåtterminal<br>Linje 800, 805, 810       | 14 min<br>7.6 km |

## Skoler

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Hallset skole (1-7 kl.)<br>436 elever, 26 klasser   | 5 min<br>0.4 km  |
| Byåsen skole (1-7 kl.)<br>617 elever, 33 klasser    | 13 min<br>1.1 km |
| Dalgård skole (1-10 kl.)<br>571 elever, 32 klasser  | 7 min<br>2.4 km  |
| Selsbakk skole (8-10 kl.)<br>356 elever, 20 klasser | 5 min<br>0.4 km  |
| Ugla skole (8-10 kl.)<br>488 elever, 33 klasser     | 7 min<br>2.6 km  |
| Byåsen videregående skole<br>1000 elever            | 7 min<br>0.6 km  |
| Skansen Videregående Steinerskole                   | 13 min           |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

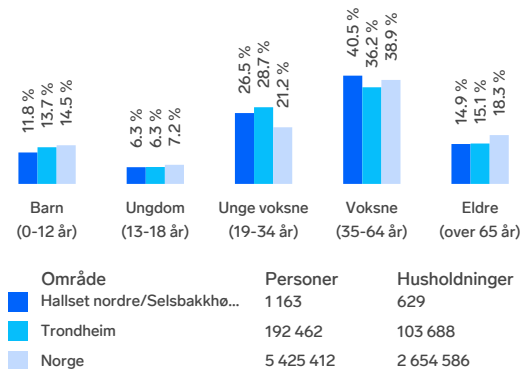
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år)<br>60 barn    | 4 min<br>0.3 km |
| Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Selsbakkhøgda barnehage (1-5 år)<br>54 barn    | 6 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Hallset<br>Post i butikk, PostNord | 3 min<br>0.3 km  |
| Coop Prix Rognheim<br>PostNord               | 11 min<br>0.9 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 85/100



### Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport



Byåsen videregående

4 min



Aktivitetshall, ballspill

0.3 km



Selsbakk skole

5 min



Aktivitetshall, ballspill

0.4 km



EasyFit Byåsen

2 min

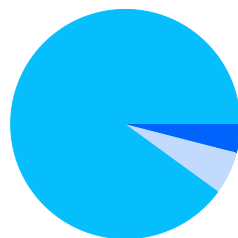


3T-Byåsen

7 min



## Boligmasse



4% enebolig  
90% blokk  
6% annet

## Varer/Tjenester



Byåsen Butikksenter

9 min

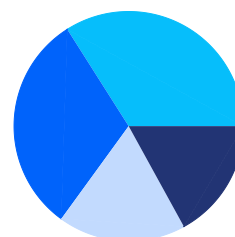


Vitusapotek Hallset Hage

3 min



## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

49%

Hallset nordre/Selsbakkhøgda

Trondheim

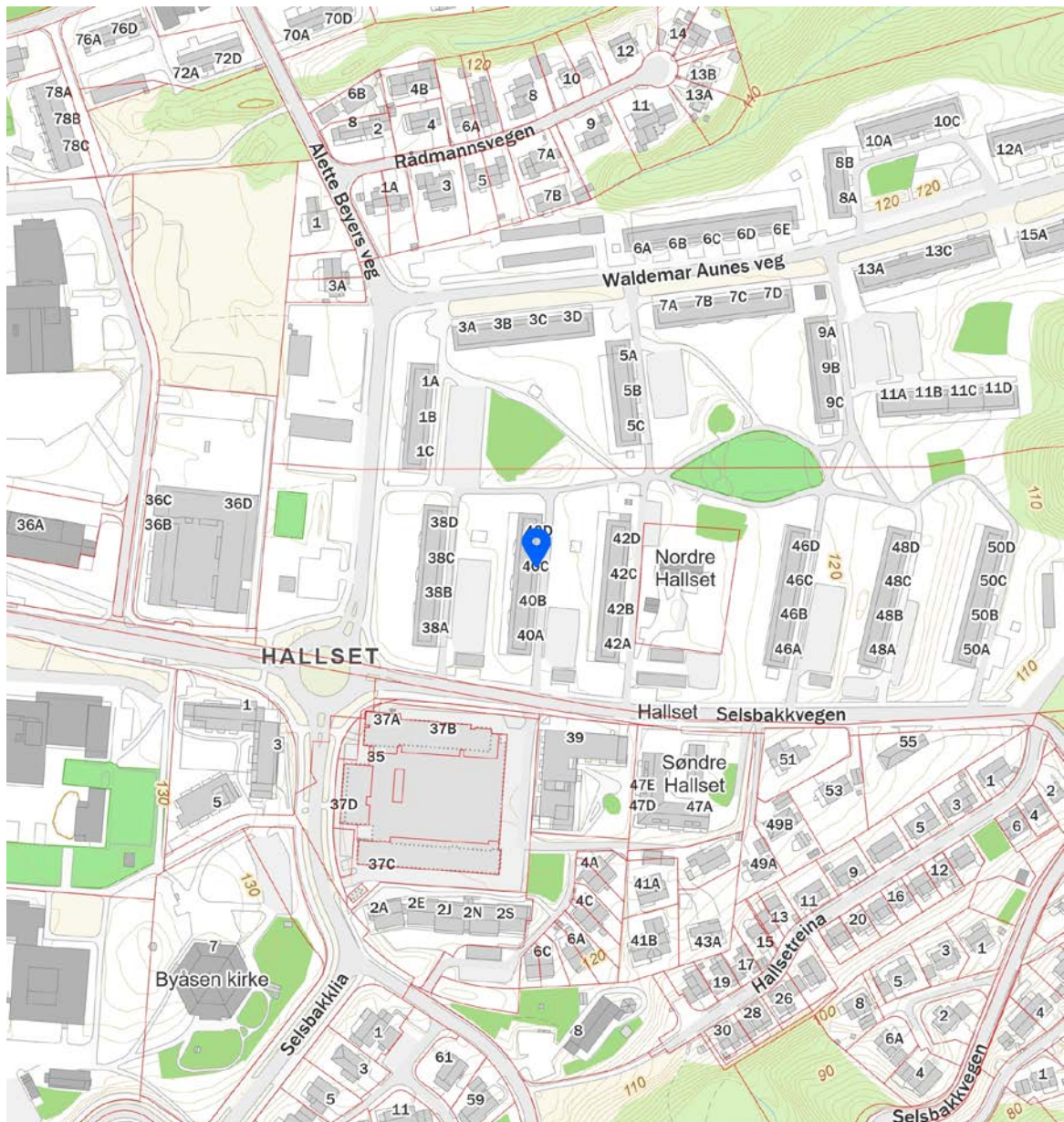
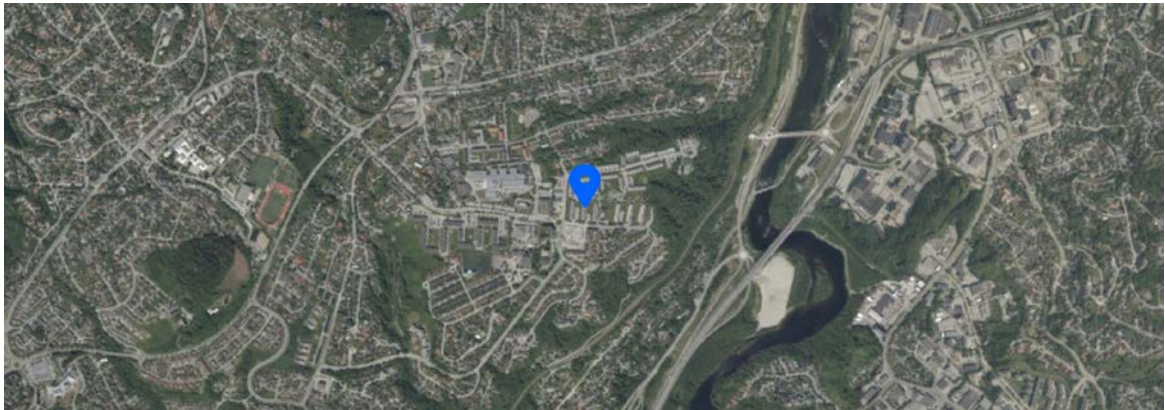
Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Selsbakkvegen 40C anr. 49

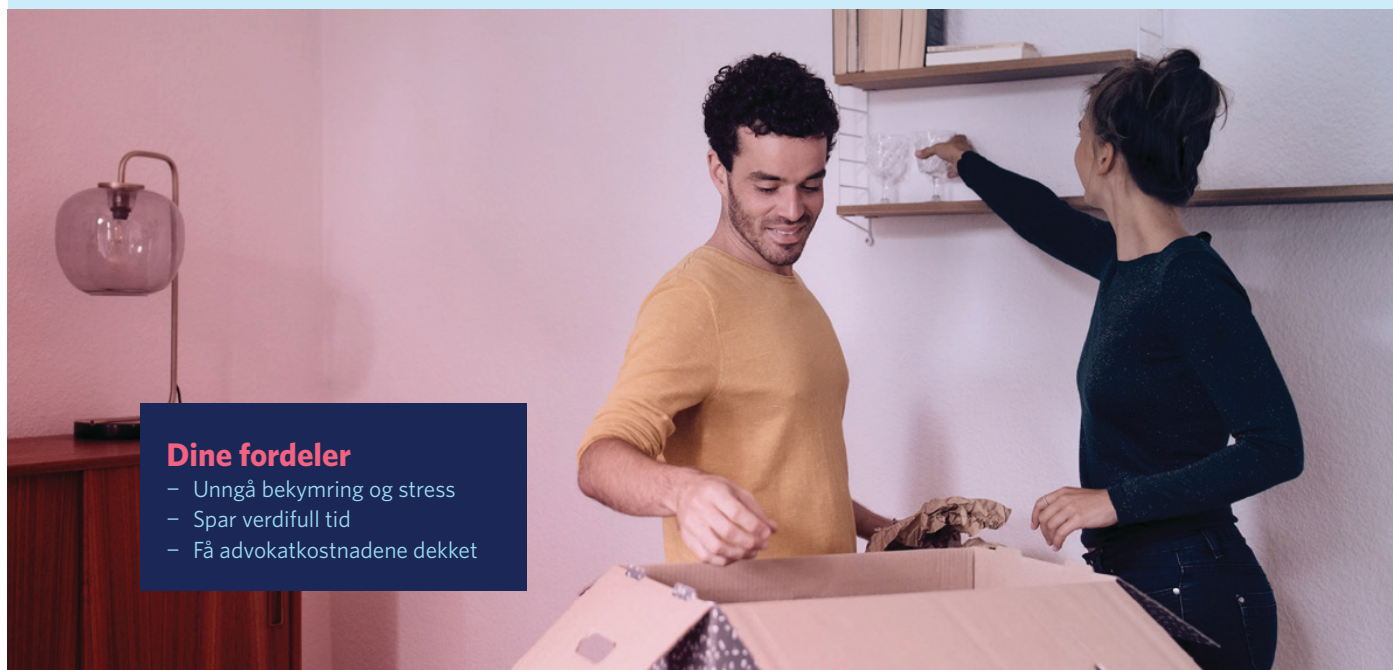
### 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Borettslagseiendom: | kr 9 300 |
|---------------------|----------|

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 13 500 |
|------------------------------------|-----------|

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 18 900 |
|-----------------------|-----------|



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://emera.no)



Geir Einar Moen  
Eiendomsmegler | Partner

geir.einar.moen@emera.no  
+47 970 54 431

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Geir Einar Moen  
geir.einar.moen@emera.no  
970 54 431

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Trondheim  
970 54 433

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |      |
| Kjøpet finansieres slik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
| EGENKAPITAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | Kr.  |
| TOTALT:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |      |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV:<br>Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom<br>Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)                                                                                                                                                                                                                                          |                           |      |
| Ønsket overtagelsesdato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:<br>Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. |                           |      |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |      |

|                                  |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NAVN:                            | NAVN:                                                                                                                                                                           |
| PERSONNR:                        | PERSONNR:                                                                                                                                                                       |
| ADRESSE:                         | ADRESSE:                                                                                                                                                                        |
| POSTNR: POSTSTED:                | POSTNR: POSTSTED:                                                                                                                                                               |
| MOB TLF:                         | MOB TLF:                                                                                                                                                                        |
| E-POST:                          | E-POST:                                                                                                                                                                         |
| DATO: STED:                      | DATO: STED:                                                                                                                                                                     |
| SIGNATUR:                        | SIGNATUR:                                                                                                                                                                       |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

IDENTIFIKASJON  
Legg ID her

IDENTIFIKASJON  
Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.  
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket  
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING