

NEDRE CHARLOTTENLUND

Hasselbakkvegen 5C

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 390 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

78/83 kvm

ENERGIKLASSE

E

OMKOSTNING KJØPER

9 756,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOTALPRIS

4 695 874,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

6 240,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 296 118,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

27 533,-

BYGGÅR

1996

Din megler



Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

+47 970 54 430


Marit er utdannet eiendomsmegler fra Handelshøyskolen BI. Siden starten i 2013 har hun høstet bred erfaring fra ulike deler av bransjen, både som saksbehandler og oppgjørsansvarlig. Dette kommer ofte kundene til gode gjennom god rådgivning fra start til slutt.

Siden starten har Marit levert sterke resultater på toppnivå, og ble for året 2023 kåret til årets EMF i hele EIE kjeden. I dag er Marit salgsleder og partner hos Emera Trondheim.

Med fokus på en skreddersydd salgsprosess for hver enkelt kunde, er hun opptatt av at både selger og kjøper blir godt ivaretatt. Hun blir beskrevet av sine kunder som ærlig, imøtekommende og løsningsorientert og blir ofte anbefalt videre av sine kunder.

For Marit er det alltid viktigst at hennes kunder oppnår høyest mulig markedspris for sin eiendom, gjennom en trygg og helhetlig salgsprosess.





Romslig og flott 3-roms leilighet m/fjordutsikt og terrasse på 17 kvm | Heis & p-plass med elbillader | Sjønært og rolig

Marit Skolmli v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Hasselbakkvegen 5C!

Nå har du mulighet til å sikre deg en lys og romslig 3-roms leilighet med fantastisk beliggenhet nært sjøkanten. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og byr på en romslig terrasse på ca. 17 kvm med nydelig utsikt over Trondheimsfjorden og Grilstad Marina. Store vindusflater gir rikelig med lys, og planløsningen er fleksibel med mulighet for å bruke det ene soverommet som en kstra stue.

Her bor du tilbaketrukket med natur og sjø rett utenfor døren, samtidig som du har kort vei til dagligvarebutikk, Grilstadporten kjøpesenter, kollektivtransport og sentrum.

Høydepunkter:

- Terrasse på 17 kvm
- Fjordutsikt
- Tilbaketrukket beliggenhet
- Heis i bygget
- Parkering m/elbillader
- 2 soverom
- Gode turmuligheter







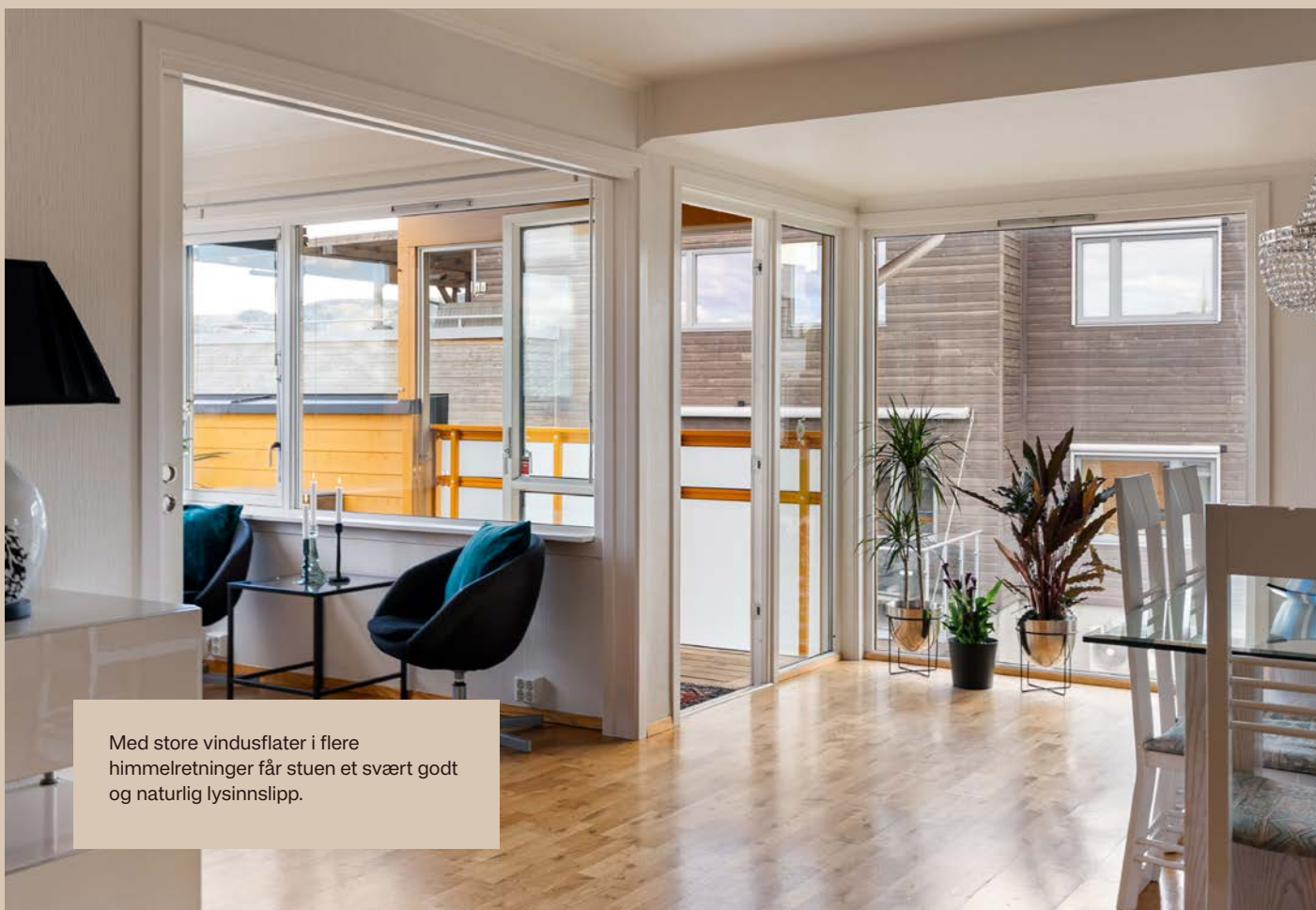








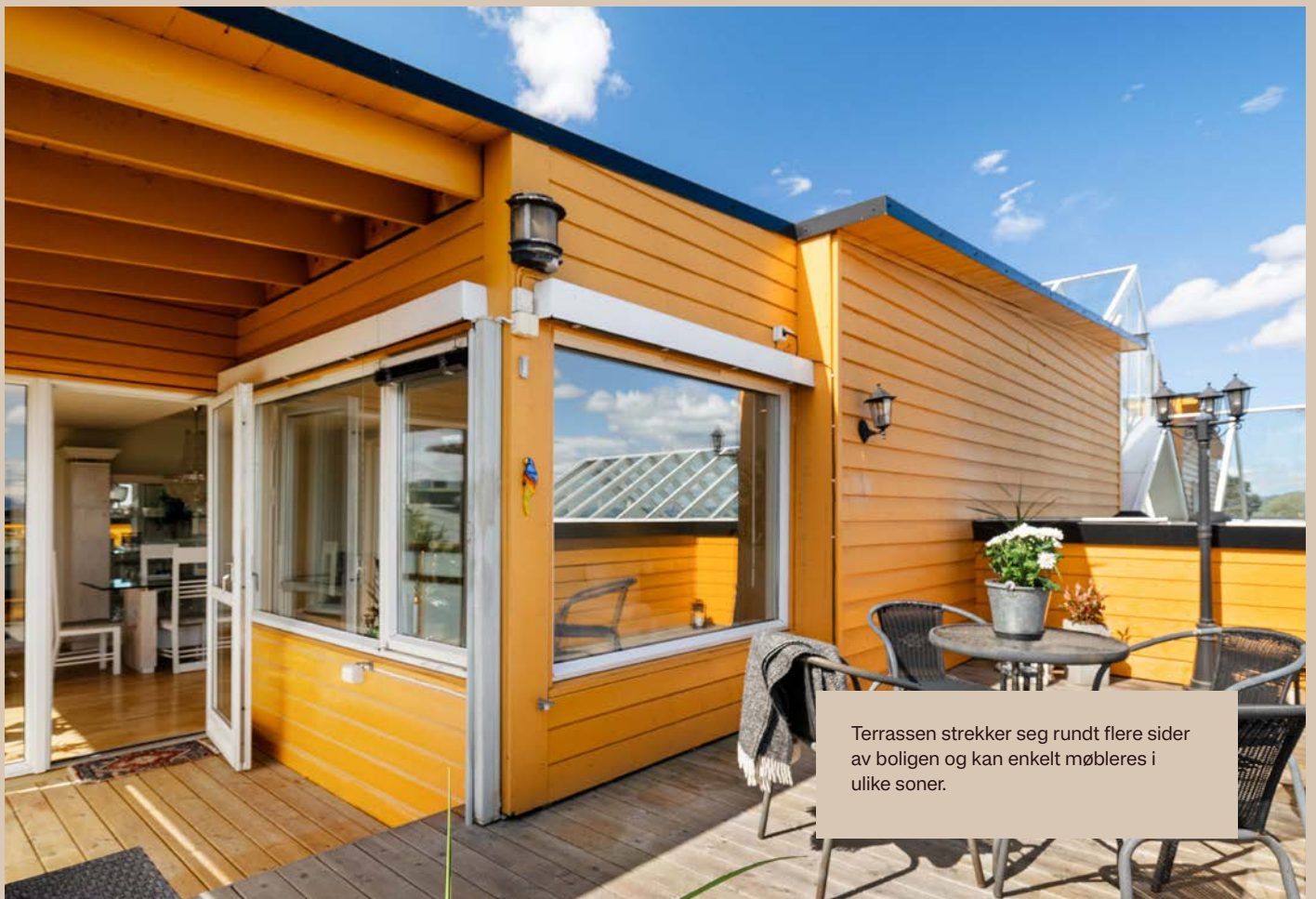
Her får du en vakker fjordutsikt i kombinasjon med fine bolig- og naturområder.



Med store vindusflater i flere himmelretninger får stuen et svært godt og naturlig lysinnslipp.



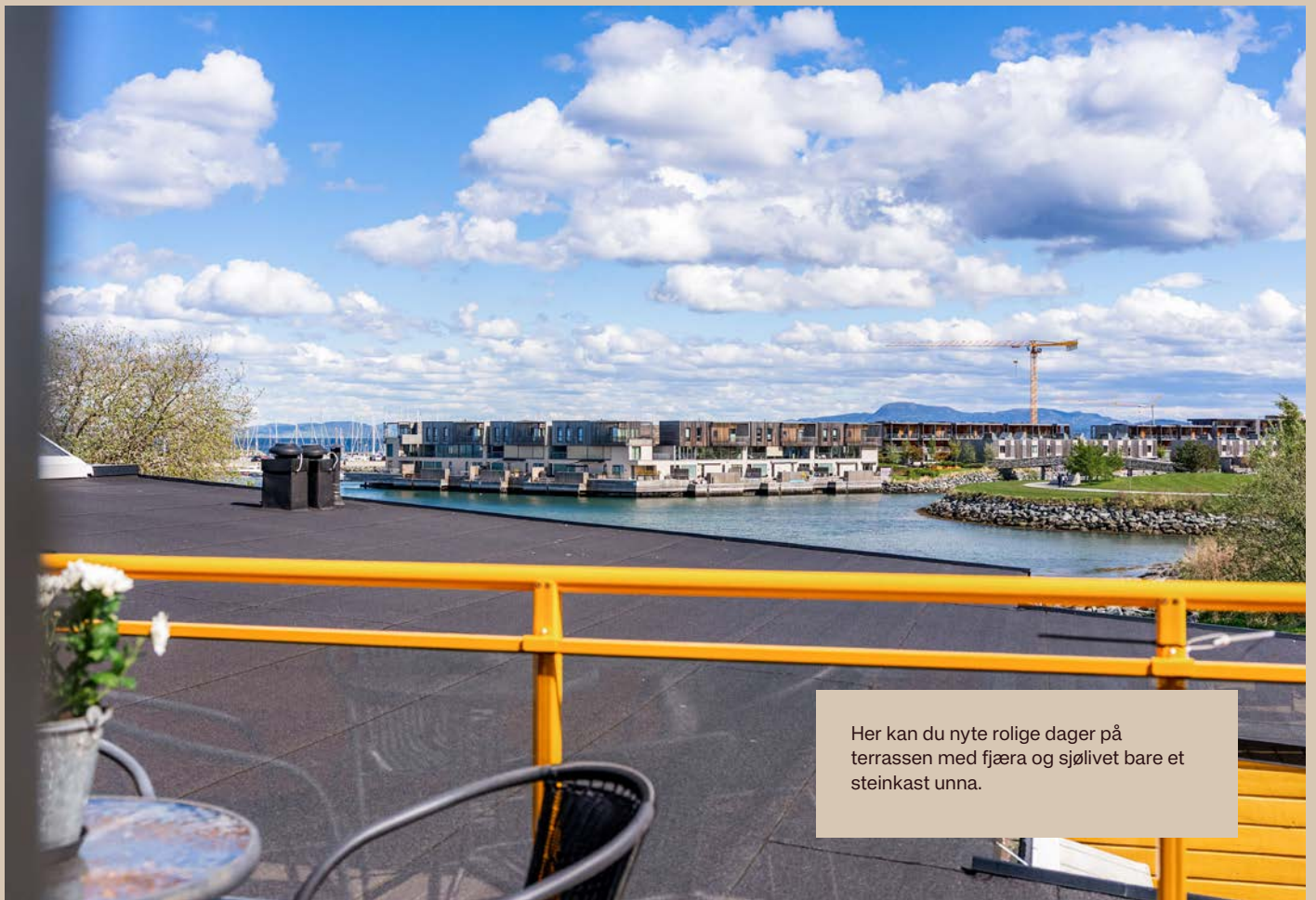
Fra stuen har du utgang til terrassen på hele 17 kvm.



Terrassen strekker seg rundt flere sider av boligen og kan enkelt møbleres i ulike soner.



Her bor du lyst og luftig med Trondheimsfjorden og Ladestien som nærmeste nabo, og sjøen like ved.



Her kan du nyte rolige dager på terrassen med fjæra og sjølivet bare et steinkast unna.



Boligen har kort avstand til strandkanten og gode turmuligheter rett i nærheten.



Lyst kjøkken med profilerte fronter og rikelig med skap- og skuffeplass.













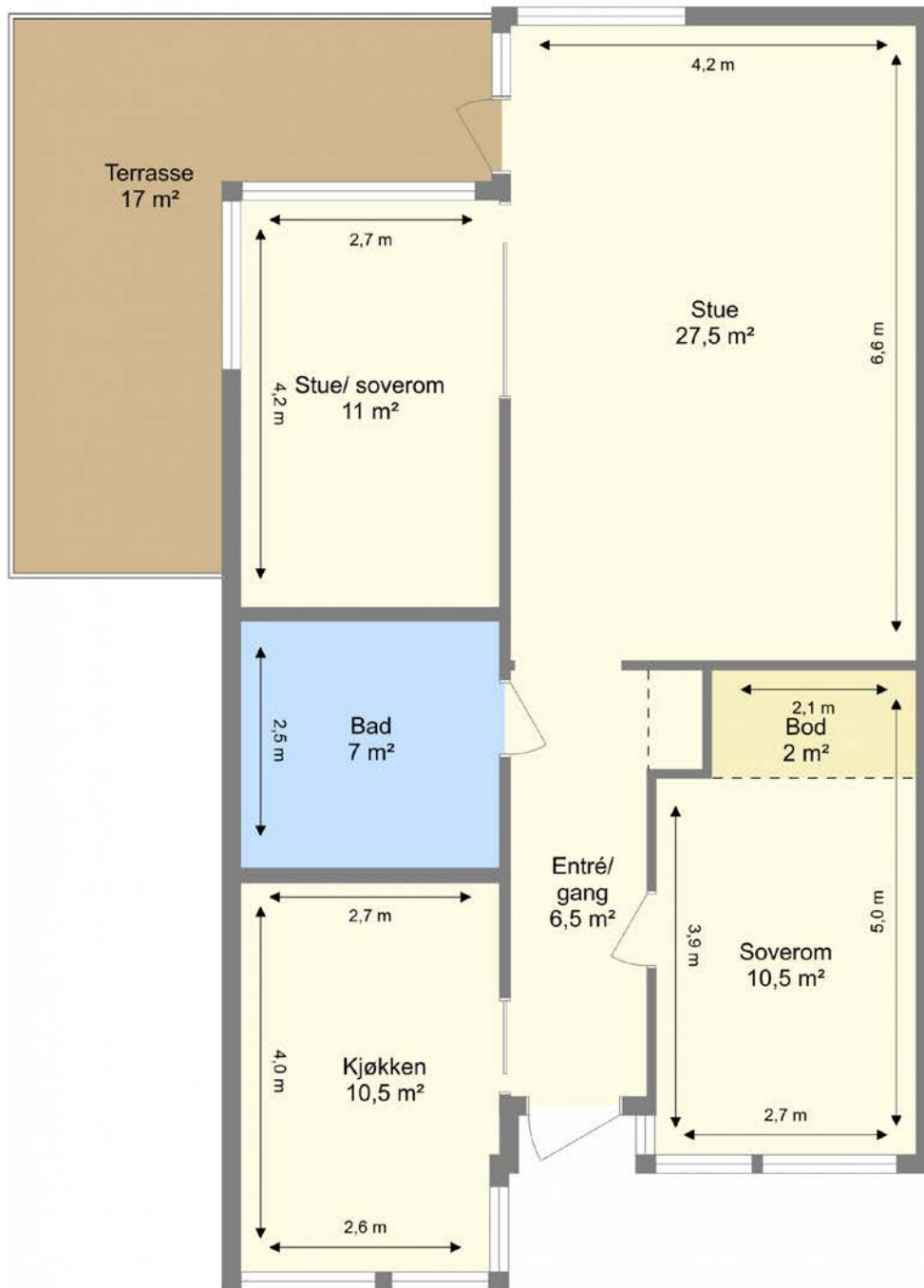


Plantegning



Hasselbakkvegen 5C anr. 61

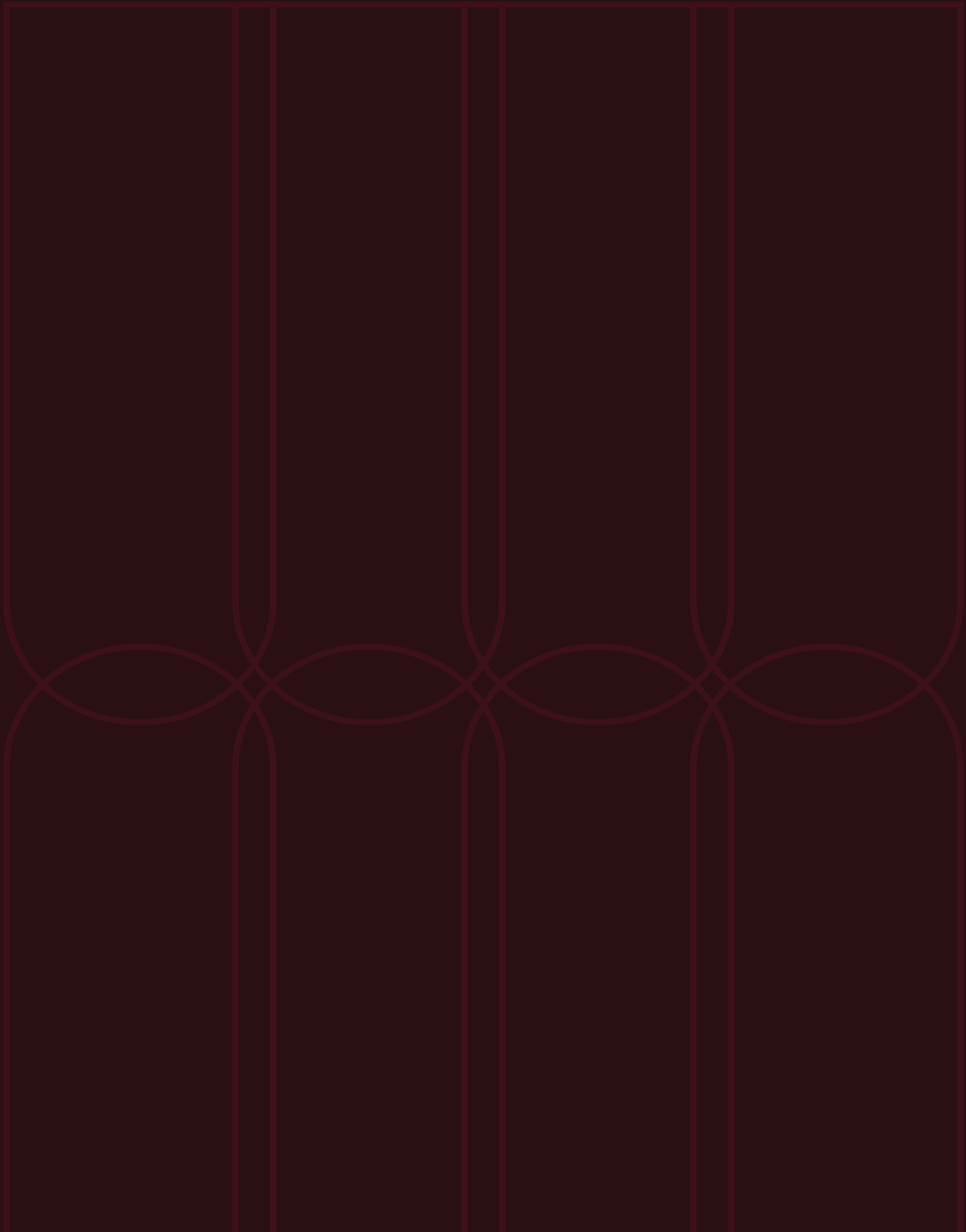
3. Etasje



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.

HASSELBAKKVEGEN 5C

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 390 000

Omkostning kjøper

4 390 000 (Prisantydning)

296 118 (Andel av fellesgjeld)

4 686 118 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 406 (Avklaring forkjøpsrett borettslag)

260 (Panteattest - kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 756 (Omkostninger totalt)

4 695 874 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 695 874

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 240,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 6 240,- per måned. Dette inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, festeavgift, eiendomsskatt, felles bygningsforsikring, TV-anlegg/internett, samt drift og vedlikehold.

Rentenivå, nye låneopptak og fremtidige vedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter, inkludert eiendomsskatt og renovasjon, faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 296 118 pr. 03.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208601172

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 18 924 538,00

Innfrielsesdato: 30.08.2047

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Andre kostnader:

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

Formue:

Andel fellesformue: Kr 27 533 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 101 806 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 407 225 (2024)

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 boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Festekontrakt

Festetid: 80

Beliggenhet

Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet i et rolig og sjønært boligområde på Nedre Charlottenlund. Her bor du bokstavelig talt tett på sjøen, med fjæra kun et steinkast unna og nydelig utsikt over Trondheimsfjorden og Grilstad Marina. Området gir en sjelden kombinasjon av ro, natur og nærhet til byen.

Kort vei unna finner du Ladestien, en av Trondheims mest populære turstier, som strekker seg flere kilometer langs fjorden. Her kan du nyte alt fra rolige spaserturer til løpeturer med sjøutsikt, og underveis finnes badeplasser og hyggelige oppholdssoner.

Grilstad Marina ligger i gangavstand og byr på et godt servicetilbud med blant annet dagligvarebutikk, apotek

og hyggelige spisesteder som Flipper Café. Grilstadporten kjøpesenter nås på ca. 8 minutters gange, mens Sirkus Shopping ligger en kort kjøretur unna med et bredt utvalg av butikker og restauranter.

Det er kort vei til barnehager, skoler og lekeplasser. Hasselbakken balløkke ligger kun få minutter unna, og området er tilrettelagt med trygge gangveier og lite gjennomgangstrafikk.

Kollektivtilbudet er meget godt med Grilstadkleiva bussholdeplass ca. 6 minutters gange fra boligen, med hyppige avganger til sentrum og øvrige bydeler. For pendlere er det kort vei til togstasjon på Rotvoll, og Trondheim sentrum nås på ca. 8 minutter med bil.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass på merket plass ute. Alle p-plasser har opplegg for lading av el-bil. Borettslaget har også gjesteparkering.

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: Festet

Borettslagets tomt er festet. Bortfester er stiftelsen Handelstandens Eldreboliger. Utløper 2077. Festeavgiften inngår i felleskostnadene.

Gjeldsfradraget for kapitalisert festeavgift skal legges til andel fellesgjeld. Dette beløpet er pr. 31.12.22 på kr. 59.933,-.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Hasselbakkvegen 3A, datert 17.12.1996. Det foreligger ikke ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har mottatt midlertidig brukstillatelse for Hasselbakkvegen 5C. Dette er etterspurt hos kommunen, og dokumentasjonen vil bli ettersendt når den foreligger.

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.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for fasadeendring for utskiftning av rekkverk datert 29.03.2023.

Megler har kun mottatt byggetegninger for Hus A, men antar at disse er like for hus B og hus C. Tegninger for bygg C er etterspurt hos kommunen, og dokumentasjonen vil bli ettersendt når den foreligger. Tegninger av hus A samsvarer med dagens bruk av boligen.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

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

Terrasse på ca. 17 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m².

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

3. etasje

BRA-i: 78 m² Entré/ gang, Stue/ soverom, stue, bad, kjøkken, bod, soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

17 m² Terrasse

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.

Standard

Velkommen hjem!

Entré

Leiligheten ønskes velkommen via et lyst og innbydende inngangsparti. Adkomsten skjer via et flott felles atrium med glasstak, som gir en hyggelig ankomst.

Stue

Lys og romslig stue med store vindusflater i flere himmelretninger som gir rikelig med naturlig lys og en fantastisk utsikt mot sjøen. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisegruppe, og fremstår som boligens naturlige samlingspunkt. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 17 kvm som strekker seg rundt flere sider av boligen. Her kan man innrede flere soner og nyte sol, sjøutsikt og rolige omgivelser.

Hovedsoverom

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet på ca. 10,5 kvm har integrert skyvedørgarderobe og god plass til dobbeltseng. Soverommene har lyse og nøytrale overflater som gir en rolig og behagelig atmosfære.

Soverom 1

I tilknytning til stuen finnes et fleksibelt rom med skyvedør som kan benyttes som ekstra stue, kontor eller

soverom etter behov. Dette gir en svært anvendelig planløsning.

Kjøkken

Lyst og innbydende kjøkken med profilerte fronter og rikelig skap- og skuffeplass. Kjøkkenet har plass til spisegruppe og gir en trivelig ramme for både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster.

Bad

Romslig og flislagt baderom med gulvvarme, dusjkabinett, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin. Servantinnredningen har godt med oppbevaringsplass i både skap og skuffer.

Uteområder

Leiligheten har en fantastisk terrasse med utsikt mot fjorden og marinaen. I tillegg har sameiet pent opparbeidede fellesarealer med grøntområder og gode rekreasjonsmuligheter.

Bod

Leiligheten disponerer bod i kjeller med enkel adkomst via heis.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Selger opplyser at det er usikkert om oppvaskmaskin fungerer.

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: Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

Ja.

Sprekker i parkett ved vindu ved siden av terrassedør, pga stått planter der hos forrige eier.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: For 4-5 år siden (selger opplyser i etterkant av utfylling av egenerklæringsskjema at dette ble utført i 2023)

Firmanavn: Via styret i sameie (TFS tak og membran AS)

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn glass på terrassen. Ble gjort i alle leilighetene. (Nytt dekke på alle tak og nye glass og aluminiums rekkverk. Ble gjort i alle leilighet i bygget)

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring:

Det foreligger dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget. Det ble fremlagt samsvarserklæring for:

"Det er montert strømskinne i tak på kjøkken, samt led lys under overskap. 2stk stikk er også montert over benk.

Bryterpanel kjøkken er gjort om. På stue er det montert 1 stk 9-veis, 3 stk 4-veis og en dobbel stikkontakt. I tak er det montert ny strømskinne, og brytere er byttet med dimmere. Lysekrone over spisebord er koblet til eksisterende stikk med ledning og plugg." datert 07.12.2018. "

Byttet lampe i gang med ny strømskinne. Byttet lampe på soverom med DCL uttak, og tilkobling av lys i garderobe. Lysarmaturer levert av huseier. Festet opp lys i garderobe gang, også levert av kunde." datert 19.02.2019.

"Feilsøk lys kjøkken. Dimmer for lys skinne er byttet. Framlegg og montering av ekstra stikkontakt på terrasse, tilkoblet eksisterende stikkontakt." datert 23.12.2020.

"Feilsøk komfyrvakt. Byttet komfyrvakt." datert 26.10.2023.

"Feilsøk lys på kjøkken. Koblet om tilførsel på driver, da denne var gjort om/ koblet feil." datert 12.05.2026.

Samsvarserklæringer med arbeidsbeskrivelse kan fremlegges av selger

Byggemåte

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:

Byggemåte:

Leilighet etablert i øverste etasje i et leilighetsbygg oppført i tre etasjer. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av betong.

Ytterveggskonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et pulttak tekket med papp.

Vinduer med enkelt glass og 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler med TG2:

Vinduer og dører TG-2 er satt pga. alder på vinduer.

Kjøkken - Avtrekk

TG-2 er satt pga. defekt låseknapp til fettfilter/ delvis løst fettfilter.

Avløpsrør

TG-2 er satt pga. alder/ halvparten av forventet brukstid.

Vannledninger

TG-2 er satt pga. alder/ halvparten av forventet brukstid.

Våtrom: Bad - Overflater

TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk

TG-2 er satt pga. alder/ usikker restlevetid, ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføring til servant og utette monteringshull i dusjsone, bak kabinett.

Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt)

Takkonstruksjon og loft

TGiU er satt pga. begrenset kontroll/ lukket konstruksjon.

Våtrom: Bad - Fukt

TGiU er satt pga. manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsone.

Opplyttingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Lovlighet / HMS:

Åpning mellom glassrekkverk og rekkverk i tre er større enn dagens krav på 10 cm.

Øvrig informasjon

Adresse

Hasselbakkvegen 5C, 7060 CHARLOTTENLUND

Gnr. 17, bnr. 683

i Trondheim kommune. Andelsnr. 61 i HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG med orgnr. 976585739

Selger

Margit Sonja Skipperø

Borettslag

HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 976585739

Andelsnummer: 61

Hasselbakken Terrasse Borettslag (HTB) er en selvstendig og selvstyrende enhet, og drives som et ordinært borettslag etter Lov om Borettslag. Borettslaget er ikke tilknyttet noe boligbyggelag. Det er fastsatt egne vedtekter for HTB basert på Lov om Borettslag og som regulerer borettslagets virksomhet. Generalforsamlingen er borettslagets høyeste organ. Iht til vedtektene er det fastsatt en nedre aldersgrense for andelseiere i borettslaget på 45 år.

OBOS Eiendomsforvaltning AS er borettslagets forretningsfører og følger opp lagets økonomiske og forvaltningsmessige forhold som betaling av regninger, regnskapsføring, oppfølging av boligforsikring og forsikringssaker, finansiering, innkreving av fellesutgifter og utarbeiding av forslag til budsjett.

I et av tilfluktsrommene i Hus A, er det innredet et velferdslokale, «Hasselstua». Denne kan disponeres av alle beboerne til velferdsformål. Det er fastsatt egne regler for bruk av stua.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker i borettslaget som fremgår av årsmøte 2025:

I 2025 er det så langt besluttet at det skal skiftes 20 terrassedører på grunn av problemer med ising som følge av lav avstand mellom terrassedekket og nedre kant av døren. Det var også planlagt å skifte membran på resten av taket på garasjekjelleren i 2025.

Generalforsamlingen godkjenner at Hasselbakken Terrasse Borettslag kan øke lånerammen i OBOS-banken med inntil kr 1.300.000,- for å dekke kostnader knyttet til utskifting av membranen på taket av parkeringskjelleren. Renoveringen av garasjetak er nå ferdig. Det vil ikke medføre økning av felleskostnader i 2026.

Styret opplyser at det foreligger ingen planer om større prosjekter i 2026/27 som vil påvirke husleien, men at de har signalisert at en "mindre" korrigerende av husleie kan komme i 2027.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 82834374

Husdyr: Beboere som holder dyr skal sørge for at dyrene ikke sjenerer noen eller etterlater

seg ekskrementer på borettslagets område.

Selv om det vedtas 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.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er lagt ut til andelseiere i Hasselbakken Terrasse Borettslag og Stiftelsen Handelsstandens Eldreboliger Hasselbakken eller personer godkjent av stiftelsen 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.

Styregodkjennelse: 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 4 556 310 og samlede driftskostnader på kr 3 665 056. Dette ga et negativt årsresultat på kr 85 692. Årets største kostnad var drift og vedlikehold. Dette omhandler asfaltering, utomhusarbeid og TFS Tak og Membran AS, utbedringer.

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

Det forutsettes at andelseierne bidrar til stell og vedlikehold av fellesarealene, som inkluderer glassgater, bodarealer, garasjer, hageanlegg og adkomster. Det arrangeres fellesdugnader for rengjøring av garasjen og stell av hageanlegget. Styret ønsker at flest mulig av beboerne deltar.

Energiklasse

E

Info energiklasse

Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, etter reguleringsplan r0312e. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggesone 3, bebyggelse og anlegg - framtid, turvegtrasé - nåværende og er merket hensyn bevaring naturmiljø/kulturmiljø.

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.

Tinglyste heftelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2 ganger

Folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for borettslagets krav mot andelseierne, som f.eks. krav på betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet foran andre heftelser som er tinglyst på andelen.

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

Borettslagets andeler kan kun overføres til personer med en nedre alder fastsatt i generalforsamling. I generalforsamling 15.05.2002 er nedre aldersgrense fastsatt til 45 år. Styret har fullmakt til å bruke skjønn i forhold til avvikelse av aldersgrensen ved overføring av andel til nær familie i rett opp- og nedstigende linje. Dersom en andel ønskes eid i fellesskap av to personer, er det tilstrekkelig at en av andelseierne er over 45 år.

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.

Kontraksgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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 avtlevilkår 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 selgers 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 opptrer 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/brnr), 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 uopfordret 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

Eiendomsmeglere 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 deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler 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 eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 45 000,00

Grunnpakke kr 10 000,00

Innhenting av info fra OBOS kr 4 375,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 20 000,00

Oppgjørshonorar kr 5 900,00

Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 17 500,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 225,00.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 127 990,00

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

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Tlf: 970 54 430

Ansvarlig megler

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Tlf: 970 54 430

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

22.05.2026

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 salgsoppdrag. 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.

HASSELBAKKVEGEN 5C

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260015	
Selger 1 navn	
Tor Skipperø	
Gateadresse	
Hasselbakkvegen 5C	
Poststed	Postnr
CHARLOTTENLUND	7060
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Margit Skipperø	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
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	Fremtind (innbo)
Polise/avtalnr.	21665995

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TS

1

Document reference: 05260015

- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
Beskrivelse
- 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
- 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, tømrerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

Initialer selger: TS

2

Document reference: 05260015

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

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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
Tor Skipperø	f0f8b676aed41896d0826 914e7c2dc153ca706e9	15.02.2026 16:18:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260015

- 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>

Hasselbakkvegen 5C 7060 CHARLOTTENLUND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1996
BRA: 83 m²
BRA-i: 78 m²
Rapportdato: 20.5.2026 (Gyldig til 20.5.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42958>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Felte 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 på vinduer.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 er satt pga. defekt låseknapp til fettfilter/ delvis løst fettfilter.
Avløpsrør	TG-2 er satt pga. alder/ halvparten av forventet brukstid.
Vannledninger	TG-2 er satt pga. alder/ halvparten av forventet brukstid.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder/ usikker restlevetid, ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføring til servant og utette monteringshull i dusjsone, bak kabinett.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ lukket konstruksjon.
Våtrom: Bad - Fukt	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

Åpning mellom glassrekkverk og rekkverk i tre er større enn dagens krav på 10cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.5.2026

Rapportdato
20.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Margit Sonja Skipperø**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Tor Skipperø**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Kjartan Korshavn**

Telefon: **416 05 438**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **kk@tft.no**

Tittel: **Takstmann/ Byggmester**

Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



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: **Hasselbakkvegen 5C, 7060 Charlottenlund**

Kommunen: **5001**

Gårdsnr: **17**

Bruksnr: **683**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **61**

Leilighetsnr: **H0301**

Byggeår: **1996 - Kilde: Midlertidig brukstillatelse**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i øverste etasje i et leilighetsbygg oppført i tre etasjer. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av betong. Ytterveggskonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et pulttak tekket med papp. Vinduer med enkelt glass og 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 boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	78	78 Romfordeling: Entré/ gang, soverom, bad, stue/ soverom, stue og bod.	0	0	17
Kjeller	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	83	78	5	0	17

Kommentar til arealberegning

Det er påvist en kjellerbod på 5m² som disponeres av leiligheten. Boden er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selgers representant opplyser at tettesjikt, terrassebord og rekkverk ble oppgradert i ca. 2023 i regi av borettslaget.	
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
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Selve tettesjiktet er etablert under terrassebord og er ikke synlig for kontroll. Det er noe gjenstående arbeid ved innglassing over deler av rekkverket, ikke videre vurdert av undertegnede. Ingen vesentlige avvik ble registrert på synlige deler av terrassen.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass og enkelt glass. Innerdører og ytterdør av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere salgsoppgave opplyses det at innerdører ble oppgradert i ca. 2009, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert. Vinduer fremstår fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Over halvparten av forventet brukstid har passert på vinduer fra opprinnelig byggeår, noe som gir økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer. Ingen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje iht. alder ble registrert. TG-2 er satt pga. alder på vinduer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Pulttak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/hebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-IU
Loft/ takkonstruksjon er en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampspørre. Det ble ikke registrert tegn eller symptomer på lekkasjer basert på visuell kontroll av overflater innvendig i leiligheten. TGiu er satt pga. begrenset kontroll/ lukket konstruksjon.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-I
Ved stikkprøvekontroll av minst to tilfeldige rom ble det ikke registrert vesentlige skjevheter. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. målte rom. Det ble registrert slitasje/ svellinger i parkett på stue, årsak opplyses å være fra tidligere blomsterpotter. Ikke hensyntatt ved valg av tilstandsgrad, kun til orientering.	

6.5 Kjøkken



Eksempelbilde av defekt/ manglende låseknapp til fettfilter.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

I følge tidligere salgspoppgave opplyses det at kjøkkeninnredning ble oppgradert blant annet med nye kjøkkenfronter i 2010, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert. Innredningen fremstår i normal tilstand med normale brukslitasjer iht. alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen men det bemerkes defekt låseknapp på den ene fettrista, noe som medfører at denne faller delvis ned ved uttrekk, noe som må påregnes utbedret. TG-2 er satt pga. defekt låseknapp til fettfilter/ delvis løst fettfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring av låseknapp til fettfilter må påregnes.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
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
Åpning mellom glassrekkverk og rekkverk i tre er større enn dagens krav på 10cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

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

6.7 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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/vegggjennomføringer. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder/ halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales pga. oppnådd alder/ halvparten av forventet brukstid.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/veggjennomføringer.

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.

TG-2 er satt pga. alder/ halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

6.9 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
Selgers representant opplyser om arbeider som omtalt i fremviste samsvarserklæringer. Ukjent historikk/ omfang på resterende/ før nåværende eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget. Det foreligger dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget. Det ble fremlagt samsvarserklæring for: "Det er montert strømskinne i tak på kjøkken, samt led lys under overskap. 2stk stikk er også montert over benk. Bryterpanel kjøkken er gjort om. På stue er det montert 1stk 9-veis, 3stk 4-veis og en dobbel stikkontakt. I tak er det montert ny strømskinne, og brytere er byttet med dimmere. Lysekroner over spisebord er koblet til eksisterende stikk med ledning og plugg." datert 07.12.2018. "Byttet lampe i gang med ny strømskinne. Byttet lampe på soverom med DCL uttak, og tilkobling av lys i garderobe. Lysarmaturer levert av huseier. Festet opp lys i garderobe gang, også levert av kunde." datert 19.02.2019. "Feilsøk lys kjøkken. Dimmer for lys skinne er byttet. Framlegg og montering av ekstra stikkontakt på terrasse, tilkoblet eksisterende stikkontakt." datert 23.12.2020. "Feilsøk komfyrvakt. Byttet komfyrvakt." datert 26.10.2023. "Feilsøk lys på kjøkken. Koblet om tilførsel på driver, da denne var gjort om/ koblet feil." datert 12.05.2026. Samsvarserklæringer med arbeidsbeskrivelse kan fremlegges av selger.	
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?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget? Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

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.

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.

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.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2016

Størrelse

108 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

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.

6.12 Våtrom: Bad**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

I følge tidligere salgsoppgave opplyses det at baderomsinnredningen ble skiftet i 2010, uten at dette er ytterligere dokumentert. Selve badet forøvrig fra opprinnelig byggeår.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Det er lokalt fall ved sluk, gulvet forøvrig er tilnærmet flatt. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 15mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. fallforhold under dusjkabinett ble ikke fullstendig kontrollert. TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved døråpning for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør.

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 kontrollert

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Forventet brukstid har passert, noe som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Overgangen mellom klemring og mansjett/ membran er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av filslim. Det registreres enkelte eldre monteringshull i dusjsonen, hvor enkelte er fylt med silikon. Det er ikke tilfredsstillende/ synlig tetting rundt rørforinger til servant.

TG-2 er satt pga. alder/ usikker restlevetid, ikke tilfredsstillende tetting rundt rørforing til servant og tette monteringshull i dusjsone, bak kabinett.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av alder anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater belastningen med fritt vann, i påvente av en oppgradering i tiden som kommer. Som et forebyggende tiltak anbefales det å tette rundt rørforinger til servant og eldre monteringshull.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i s3servantskap, gulvmontet toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenventilator.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk ble testet med papir og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsone ikke er tilgjengelig/ grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning.
TGiU er satt pga. manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

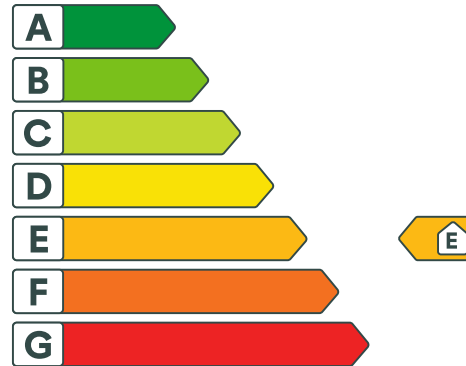
6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse Hasselbakkvegen 5C, 7060 CHARLOTTENLUND	
Dato for energimerking 19.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-297685
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 10554365
Gårdsnummer 17	Bruksnummer 683
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0301



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 1996	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 78,0 m²	Oppvarmet bruksareal 78,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
203,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
216,97 kWh/m²

Totalt levert pr. år
16 923 kWh



Hasselbakkvegen 5C, 7060 CHARLOTTENLUND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hasselbakkvegen 5C, 7060 CHARLOTTENLUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

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.



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>

Era Eiendomsmegling AS
Emera Trondheim v/Sofie Rongve Svendsen
Nedre Flatåsveg 389, 7099 FLATÅSEN
E-post: sofie.svendsen@emera.no

Deres ref.: 05260015 . Vår ref.: 9241-1-61

Dato: 03.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Hasselbakken Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr: 976585739
Andelseier: Skipperø, Margit Sonja
Medeier:
Leilighetsnummer: 61
Adresse: Hasselbakkvegen 5 C, 7060 CHARLOTTENLUND
Andelsnummer: 61
Gnr. 17
Bnr. 683
Borettsinnskudd: Kr. 290 000,00 ,-

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 82834374.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslagets tomt er festet. Bortfester er stiftelsen Handelstandens Eldreboliger. Hasselbakken. Utløper 2077. Gjeldsfradraget for kapitalisert festeavgift skal legges til andel fellesgjeld. Dette beløpet er pr. 31.12.22 på kr. 59.933,- Borettslaget er ikke medlem av Sikringsfondet. Borettslaget praktiserer forkjøpsrett i følge Lov om Borettslag og Handelstandens Eldreboliger Hasselbakken praktiserer 14 dagers frist. Ikke alle leiligheter har garasje plass. Ved salg må dette undersøkes i hvert enkelt tilfelle. Sammen med vedtektene finner man et skriv fra styret med mer informasjon om borettslaget.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208601172
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	18 924 538,00
Innfrielsesdato:	30.08.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 240,00,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
6 240,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 033,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 016,-
Annen formue:	27 533,-
Gjeld:	366 122,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208601172
Restsaldo:	296 117,97
Kapitalkostnader:	1 903,60
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 296 117,98,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stig Tore Vigdal pr. e-post: stig.tore.vigdal@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. På grunn av korte frister, ber vi om at melding om salg, ev. forhåndsvarsel, sendes til avklaring@obos.no. Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Stig Harnes, e-post:hasselbakken@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Vedtekter

Vedtekter for Hasselbakken Terrasse Borettslag org.nr. 976 585 739. Vedtatt på ordinær generalforsamling 4. mai 2006. Sist endret i ordinær generalforsamling 11. mai 2021.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hasselbakken Terrasse Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

§2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

- (1) Andelene skal være på ett tusen kroner.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Borettslagets andeler kan kun overføres til personer med en nedre alder fastsatt i generalforsamling. **I generalforsamling 15.05.2002 er nedre aldersgrense fastsatt til 45 år.** Styret har fullmakt til å bruke skjønn i forhold til avvikelse av aldersgrensen ved overføring av andel til nær familie i rett opp- og nedstigende linje. Dersom en andel ønskes eid i fellesskap av to personer, er det tilstrekkelig at en av andelseierne er over 45 år.
- (4) 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.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

Hasselbakken Terrasse Borettslag

2-2 Sameie i andel (5-2)

- (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 (4-5)

- (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 **vedtektenes punkt 2.**
- (3) Nekte borettslaget 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 andelseier 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 (4-11/14)

- (1) Dersom andel skifter eier, har følgende i prioritert rekkefølge forkjøpsrett på samme vilkår:
 - 1) Andelseiere i Hasselbakken Terrasse Borettslag
 - 2) Stiftelsen Handelsstandens Eldreboliger Hasselbakken eller personer godkjent av stiftelsen.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i **husstandsfellesskapslovens § 3.**
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i **vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.**

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende (4-15)(4-21)

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.

Hasselbakken Terrasse Borettslag

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
- (2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlige grunner tilsier det.
- (5) Alle andeler/leiligheter i borettslaget disponerer 1 stk parkeringsplass, enten i garasje eller på merket plass ute.
- (6) Regler for disposisjon, salg og utleie av garasjeplass omhandles i eget vedlegg til disse vedtekter.

§4. Boretts/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal 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 nødvendig 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 vedtas 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 (5-3/10)

- (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 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

Hasselbakken Terrasse Borettslag

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 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.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvanns- tanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppsteking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.
- (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 (5-17/18)

- (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.

Hasselbakken Terrasse Borettslag

- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18.**

§6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg (5-22)

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, 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 (5-23)

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.**

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.**

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

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

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.

Hasselbakken Terrasse Borettslag

- (2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak (8-6)

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av 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 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 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomité

- (1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomité.
- (2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.
- (3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (2) I innkallingen skal de saker 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 10-3 (1)**.
- (3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)

- (1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 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, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet (8-14)

- (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**.

11-2 Taushetsplikt (13-1)

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.

11-3 Mindretallsvern (8-15)

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.

§12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.



Hasselbakken Terrasse Borettslag

Nedre Charlottenlund, september 2021

INFORMASJON TIL ANDELSEIERNE

Hasselbakken Terrasse Borettslag (HTB) er en selvstendig og selvstyrende enhet, og drives som et ordinært borettslag etter Lov om Borettslag. Borettslaget er ikke tilknyttet noe boligbyggelag. Det er fastsatt egne vedtekter for HTB basert på Lov om Borettslag og som regulerer borettslagets virksomhet. Generalforsamlingen er borettslagets høyeste organ.

Ihht til vedtektene er det fastsatt en nedre aldersgrense for andelseiere i borettslaget på 45 år.

OBOS Eiendomsforvaltning AS er borettslagets forretningsfører og følger opp lagets økonomiske og forvaltningsmessige forhold som betaling av regninger, regnskapsføring, oppfølging av boligforsikring og forsikringssaker, finansiering, innkreving av fellesutgifter og utarbeiding av forslag til budsjett.

Borettslaget ble etablert i 1997 og består av 64 leiligheter (andeler) fordelt på tre terrasseblokker, hus A (20 leiligheter), hus B (28 leiligheter) og hus C (16 leiligheter). 34 andelseiere har egen garasje plass i felles garasje, de øvrige har nummererte parkeringsplasser rett ovenfor hus C eller på parkeringsplassen på oversiden av borettslaget ved Hasselbakkveien. Hver enkelt andelseier har i tillegg egen bod i fellesarealer i de respektive bygg.

Hver av andelene har fellesgjeld finansiert med lån i Husbanken. Fellesgjelden er for tiden ca kr 90.000 pr andel, og vil, etter nedbetalingsplan vedtatt av Ekstraordinær generalforsamlingen 27. januar, være nedbetalt i 2046.

Fellesutgiftene, som nå er på kr 5.700,- per andel, innkreves av OBOS Eiendomsforvaltning AS en gang per måned og består av følgende:

- Renter og avdrag på fellesgjeld, ca 30% av totale fellesutgifter.
- Forsikringspremie, kommunale avgifter, eiendomsskatt, festeavgift, renovasjon, brøyting, utvendig vedlikehold, forretningsførerhonorar (til OBOS Eiendomsforvaltning), lønn til deltidsansatte, styrehonorar og avsetning til fremtidig vedlikehold, totalt ca 70% av fellesutgiftene.

Fellesutgiftenes størrelse, med unntak av renter og avdrag på lån, fastsettes årlig av styret etter forslag fra OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Generalforsamlingen velger borettslagets styre som har ansvaret for den daglige driften. Styrets oppgaver er fastsatt i vedtektene, og består bl.a. av fastsetting og oppfølging av budsjett, løpende driftsoppgaver, diverse søknader og saker fra andelseiere og gjennomføring av generalforsamling. Styret består i 2021-2022 av leder Stig Harnes og styremedlemmene Geir Sprauten, Roar Kollsete og Torill Ryghaug. Varamedlemmer er Ellen Reinholdtsen og Ove Hognes.

Når det har vært styremøter, generalforsamlinger og andre viktige hendelser, sender styret ut informasjon til andelseierne og beboerne via beboernes postkasser, epost og Obos' egen nettside/app; Vibbo.no. Borettslaget har også egen Facebook-side (Hasselbakken Terrasse).

Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold av boligene og fellesarealene, mens innvendig vedlikehold i leilighetene er andelseierens ansvar. Det er tegnet felles boligforsikring for alle bygninger. Andelseierne må tegne egne innboforsikringer.

Mindre utvendige bygningsmessige endringer (vinduer, dører, verandaer, terrasser og lignende) kan ikke utføres uten styrets godkjenning. Søknad om slike endringer skal sendes skriftlig til styret. Vesentlige endringer skal legges fram for Generalforsamlingen via styret.

Hasselbakken Terrasse Borettslag

Borettslaget har ikke egen vaktmester, men en av beboerne er deltidslønnet for å ivareta det viktigste gartnerarbeidet, tilsyn av tekniske anlegg og mindre vedlikeholdsoppgaver.

Det finnes 34 parkeringsplasser i garasjekjeller, de øvrige 30 leilighetene har faste plasser ute, noen på øversiden av Hus C og noen øverst ved innkjøringen til borettslaget. Alle p-plasser har opplegg for lading av el-bil. Ladesystemet eies og driftes av Ohmia Charging AS. Styret vil understreke følgende vedr. parkering:

- Det er i utgangspunktet bare en fast p-plass pr. leilighet i borettslaget. Det er god plass på øvre p-plass, både på de faste og på gjesteplassene, og vi ber de som har to biler om å inngå avtale med en som ikke bruker sin faste plass om å få låne/leie en slik.
- Hverken de faste plassene eller gjesteplassene, er dimensjonert for bobil. Styret ber derfor om at bobiler, hverken andelseieres eller gjesters, **ikke** parkeres på våre områder
- De som må parkere på gjesteplassene over flere dager, bes om å parkere på **øvre** p-plass (meld fra om dette til gjestene). På denne måten frigis den nedre gjesteparkeringen til de som bare skal parkere i kort tid og de som av helsemessige årsaker har behov for å parkere nærmest boligene.

Det er etablert et husråd for hvert av de tre husene. Husrådene har ansvar for enkle velferdstiltak i de respektive husene. Husrådene består for tiden av følgende personer:

- Hus A: Ingrid Bergdal og Åshild Karstensen
- Hus B: Inger Eva Lyng og Ruth Skagseth
- Hus C: Anne Lise Haugen og Ingegerd Hopstad.

Vi ønsker å ha et trivelig og godt bomiljø. Dette får vi ved å vise hensyn, forståelse og medmenneskelighet. Det er viktig å være bevisst på at det er tett mellom boenhetene.

Styret vil spesielt peke på følgende forhold:

- Beboerne oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende og støyende, og forutsetter at beboerne følger alminnelige regler for nattero. Ved spesielle anledninger, ber vi om at nærmeste naboer varsles.
- Andelseier skal stelle fint med boligen og oppfordres til å holde det rent og ryddig rundt seg, inklusive fellesarealene.
- Bruken av fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre beboere.
- Luftlukene i glasstakene åpnes og lukkes **ikke** automatisk. Den som åpner lukene i de respektive husene, har også ansvar for at de lukkes slik at lukene ikke blir stående åpne når det er dårlig vær/regn.
- Ytterdørene skal alltid være låste. Unntak kan gjøres for lufting gjennom nederste utgangsdør på dagtid, og den som åpner har også ansvar for at dørene lukkes!
- Parkering skal skje på tildelt plass i garasjen eller på tildelt parkeringsplass utendørs. Andelseierne oppfordres til ikke å parkere på gjesteparkeringsplassene. Påse at det er god plass til offentlig trafikk. Ved behov ut over dette må det benyttes offentlig parkeringsplass.
- Vi henstiller til å begrense tomgangskjøring av hensyn til beboerne og utemiljøet. Ved grilling bør en bruke sunn fornuft og ha fokus på brannsikkerheten.
- Beboere som holder dyr skal sørge for at dyrene ikke sjenerer noen eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets område.
- Ikke alle fellesarealer vedlikeholdes fullt ut av borettslaget. Det forutsettes derfor at andelseierne selv bidrar til stell og vedlikehold av fellesarealene (glassgatene, bodarealer, garasjer, hageanlegg og adkomster). Det arrangeres fellesdugnader for rengjøring av garasjen og stell av hageanlegg. Styret ønsker at flest mulig av beboerne deltar.

Hasselbakken Terrasse Borettslag

I et av tilfluktsrommene i Hus A, er det innredet et velferdslokale, «Hasselstua». Denne kan disponeres av alle beboerne til velferdsformål. Det er fastsatt egne regler for bruk av stua.

Det er felles brannalarmsystem i hvert bygg. Alarmen er kun intern for borettslaget og er ikke knyttet opp mot brannvesenet.

Nøkkelsystemet administreres av OBOS, og spørsmål om dette må rettes dit.

Gjennom OBOS er det etablert en informasjonskanal, **Vibbo**, der det legges ut løpende informasjon og nyheter, og der det ligger oppdatert informasjon om borettslaget. Kommunikasjon med beboerne foregår i hovedsak via denne kanalen, og nye beboere bes derfor om snarest mulig å ta denne digitale kanalen i bruk.

Har du spørsmål ut over det som framgår her? Ta kontakt med styret, gjerne via egen postkasse ved hus B, husrådet eller Vibbo!

Vennlig hilsen
Styret for Hasselbakken Terrasse Borettslag



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 9241

HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Strindfjordveien 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen og sakliste
5. Styrets årsberetning for 2024 (7.5.24 - 6.5.25)
6. Årsregnskap 2024
7. Fastsettelse av styrehonorarer
8. Skifte av membran på taket på parkeringskjelleren - lånefinansiering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Forslag fremmes under møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet registreres i en frammøteliste og etter fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det vil bli foreslått at registrering av de fremmøtte og eventuelle fullmakter legges til grunn for antall stemmeberettigede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Forslag til referent og protokollvitne fremmes under møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen og sakliste

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ikke mottatt noen saker til Generalforsamlingen fra beboerne innen fristen 27. mars.

Styrets innstilling

I tillegg til ordinære G-forsamlingssaker, fremmer styret tilleggssak om lånefinansiering av prosjekt membran til parkeringskjeller (sak 8).

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen og saklisten godkjennes

Sak 5

Styrets årsberetning for 2024 (7.5.24 - 6.5.25)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til styrets årsberetning følger vedlagt

Forslag til vedtak

Styrets årsberetning for 2024 godkjennes

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2024.pdf

Sak 6

Årsregnskap 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlagt følger revisjonsberetning og årsregnskap for Hasselbakken Terrasse Borettslag for 2024.

Vedlagt følger også saksdokument om regnskapet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024. Årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

2. HTB - revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

3. Sak om årsregnskap 2024.pdf

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår samme størrelse på styrehonorar som i fjor.

Forslag til vedtak

Styrehonorar for 2024 fastsettes til kr 120.000. Styret fordeler selv honoraret på styremedlemmene.

Sak 8

Skifte av membran på taket på parkeringskjelleren - lånefinansiering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlagt følger beskrivelse av saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at Hasselbakken Terrasse Borettslag kan øke lånerammen i OBOS-banken med inntil kr 1.500.000,- for å dekke kostnader knyttet til utskifting av membranen på taket av parkeringskjelleren. Generalforsamlingen forutsetter at styret kun tar ut den del av lånerammen som trenges for arbeidet med utskifting av membranen og istandsetting av dekket over membranen. Styret kan også vurdere om kostnader til prosjektledelse og tetting/skifting av kledning ved inngangspartiet til Hus B kan tas med i lånesummen.

Vedlegg

4. Sak om membran tak parkeringskjeller - lånefinansiering.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomitéen følger vedlagt.

Av innstillingen fremgår også hvem som har tatt på seg oppgavene som Husråd i de forskjellige husene. Disse skal ikke velges av Generalforsamlingen

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Elin Volden
Innstilt av valgkomitéen
- Geir Sprauten
Nåværende styremedlem. Er på valg. Ønsker gjenvalg.
- Roar Kollsete
Nåværende styremedlem. Er på valg. Ønsker gjenvalg.
- Robert Skrede
Innstilt av valgkomitéen

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Aage Gram
Innstilt av valgkomitéen
- Linda Østbye
På valg. Ønsker gjenvalg
- Siv Holmberget
Innstilt av valgkomitéen

Valg av 2 medlemmer til valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer til valgkomité:

- Einar Volden
Innstilt av valgkomitéen
- Nina Moore
Innstilt av valgkomitéen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Hasselbakken Terrasse Borettslag

Styrets årsberetning for 2024 (7.5.2024 – 6.5.2025)

Tillitsvalgte i perioden

Følgende styre ble valgt på Generalforsamlingen 7.5.2024:

Styreleder for 2 år:	Stig Harnes	Hasselbakkveien 5A
Styremedlem for 2 år:	Björg Bellika	Hasselbakkveien 5C
Styremedlem for 1 år:	Roar Kollsete (ikke på valg)	Hasselbakkveien 5B
Styremedlem for 1 år:	Geir Sprauten (ikke på valg)	Hasselbakkveien 5B
Varamedlem for 1 år:	Ove Hognes	Hasselbakkveien 5A
Varamedlem for 1 år:	Linda Østbye	Hasselbakkveien 5B

Valgkomité valgt på generalforsamling 7.5.24:

Mona Elvenes, 1 år, valgt som leder	Hasselbakkveien 5C
Nina Moore, 1 år	Hasselbakkveien 5A

Styret består i dag av 4 menn og 2 kvinner, inklusive varamedlemmene. Borettslaget sørger for at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og eventuelle ansettelser.

Virksomhet

Hasselbakken Terrasse Borettslag er et frittstående borettslag bestående av 64 leiligheter med adresser Hasselbakkveien 5A, 5B og 5C, 7060 Charlottenlund. Hasselbakken Terrasse BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 976 585 739. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget fester tomt til sin virksomhet fra Stiftelsen Handelsstandens Eldreboliger Hasselbakken.

Forretningsførsel og revisjon

Borettslaget kjøper forretningsførertjenester fra OBOS Eiendomsforvaltning AS ihht kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Morten Svenneby-Arvnes. Borettslagets revisor er Deloitte. Stig Tore Vigdal er rådgiver for borettslaget hos OBOS Midt-Norge.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 12 styremøter og behandlet 47 saker i 24 og 23 i 2025.

Styret har deltatt på webinarer og kurs arrangert av OBOS med forskjellige temaer om Styrerommet.no og lovverk. Prosjekt- og byggeleder Petter-Johan Ødegård, OBOS Prosjekt, har deltatt i møter om bygningsmessige forhold.

Styrets arbeid

Styret har gjennom perioden ivaretatt borettslagets daglige drift samt fulgt opp flere oppgaver, og har blant annet behandlet følgende saker:

- Oppfølginger/reklamasjoner etter rehabiliteringsprosjektet i 22-23.
- Søknader fra beboere om innsetting av vindu og montering av varmpumper.
- Salg av leiligheter.
- Vaktmestertjenestene i borettslaget.
- Fullmakt til OBOS ved salg av leiligheter.
- Gjennomføring av dugnader, herunder møte med Husrådene.
- Kontroll av brannsikkerheten i borettslaget med oppfølging.
- Asfaltering og drenering.
- Anbud forsikringstjenester.
- Elbil-lading i borettslaget – avtale med Aneo Mobility
- Forsikringskader inne i leiligheter – eiers ansvar for skade og egenandel på forsikringsoppgjør.
- Budsjett 2025.

Hasselbakken Terrasse Borettslag

- Evaluering av HMS-arbeid.
- Større vedlikeholdsoppgaver 2025; skifte av terrassedører og skifte av membran på taket av parkeringskjelleren

Av vedlikehold/driftsoppgaver som er utført/fulgt opp, kan nevnes

- Dugnader med god oppslutning.
- Container for hageavfall.
- Løpende vedlikehold av uteanlegg.
- Feiing av garasje.
- Internkontroll av brannvarsling, nødlys og porttelefon.
- Service/kontroll garasjeport, heiser, brannluker (luker glasstak), pumper i pumpehus.

Større prosjekter og oppgaver

Som en del av tiltakene for å tette lekkasje i taket på parkeringskjeller, ble det i 2024 gjennomført drenering av gangveg mellom Hus A og Hus B, skifte av membran på taket av parkeringskjelleren langs gangvegen og nyasfaltering av gangvegen. Det ble samtidig gjennomført reasfaltering av vegen inn til borettslaget fra øvre p-plass samt at murkanten rett utenfor hovedinngangen til Hus B ble utbedret og rettet opp. I 2025 er det så langt besluttet at det skal skiftes 20 terrassedører på grunn av problemer med ising som følge av lav avstand mellom terrassedekket og nedre kant av døren. Det planlegges også å skifte membran på resten av taket på garasjekjelleren i 2025, et så stort prosjekt at det må lånefinansieres.

Styret arbeider også med avtaleverket rundt elbil-lading på parkeringsplassene, og vurdering av alternativ leverandør.

Omsatte leiligheter i 2024/25

Hus C, andel 56, selger Rolf Brobak, kjøper Siw Ottermo og Øystein Holmberget. Pris kr 4.550.000,-. Overtakelse 1.7.24.

Hus C, andel 59, selgere Kaj og Ola Johansen, kjøper Elling Finnanger. Pris kr 4.650.000,-. Overtakelse 1.10.24.

Vaktmestertjenester

Borettslaget har i svært mange år hatt avtale med Geir Grønning om utførelse av vaktmesteroppgaver, avtale basert på fast månedslønn. Av helsemessige årsaker ble denne avtalen avvirket i 2024, og erstattet med en timebasert avtalte med Geir. For å avhjelpe Geir i situasjoner når det er behov for å dekke mange oppgaver, ble det inngått timebaserte avtaler med to andre beboere i tillegg: Dag Dyrnes og Ruth Skagseth. Disse tre har så langt sammen tatt seg av de fleste av de løpende vaktmesteroppgavene og noen større vedlikeholdsoppgaver uten at det har vært behov for innleie av ekstra hjelp utenfra.

Borettslaget har avtaler med følgende leverandører pr. april 2025

- | | |
|--|---------------------------------------|
| ○ OBOS Eiendomsforvaltning AS | forretningsfører |
| ○ OBOS-banken | bankforbindelse og lån |
| ○ Ishavskraft | strøm i fellesområder |
| ○ Gjensidige Forsikring | boligforsikring |
| ○ Kone Heis AS | heisanlegg og heisalarm |
| ○ Hørmann Norge AS | garasjeport |
| ○ Telenor Norge AS | bredbånd/tv |
| ○ Aalmo AS Elektriker | elanlegg/brannsikring |
| ○ Caverion AS | pumpeanlegg pumpehuset |
| ○ Avarn Security AS | alarmer pumpehuset |
| ○ Velux Commercial Bramo | tak/-brannluker |
| ○ Wenches Renhold AS | renhold fellesarealer og matteservice |
| ○ Trondheim Liftutleie AS | snøbrøyting /strøing/feiing garasje |
| ○ Stiftelsen Handelsstandens Eldreboliger Hasselbakken | feste av tomt |

Hasselbakken Terrasse Borettslag

Økonomi/årsregnskap 2024

Innkrevde fellesutgifter ble økt med kr 250,- pr mnd fra 1.2.24. Regnskapet viser sum driftsinntekter på kr 4.556.310 og sum driftskostnader på kr 3.665.056. Etter netto finanskostnader på kr 976.946 og avdrag på kr 376.787 samt tilbakeført avskrivning på kr 12.713, gir dette et samlet underskudd etter avdrag på kr 449.766. Underskuddet er noe lavere enn budsjettert.

Disponible midler har blitt redusert fra kr 2.144.176 pr 31.12.23 til kr 1.694.410 pr 31.12.24. Samlet lån/fellesgjeld pr 31.12.24 er kr 18.016.888, noe som utgjør kr 281.513 pr leilighet.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rettviseende bilde av resultatet i 2024 og borettslagets økonomiske stilling pr. 31.12.2024. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Styret mener det er riktig å legge denne forutsetningen til grunn.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har engasjert tre vaktmestere/vedlikeholdsarbeidere på deltid. Det er ikke registrert sykefravær siste år. Det har ikke vært skader eller ulykker. Styreleder og styret har god og jevnlig dialog med disse, og styret anser arbeidsmiljøet som godt.

Dugnadsaktivitet

Det har vært gjennomført flere dugnader, både på uteanleggene og innendørs med god oppslutning, og det er fortsatt et stort engasjement blant mange beboere for å stelle og rydde, og sørge for mye og frisk beplantning i våre fine uteanlegg.

Miljø

Borettslaget driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø.

STYRET I HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG Nedre Charlottenlund, dato 6.4.25

Stig Harnes/s
styreleder

Geir Sprauten/s
styremedlem

Björg Bellika/s
styremedlem

Roar Kollsete/s
styremedlem

HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 976 585 739, KUNDENR. 9241

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 144 176	2 653 541
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-85 692	-113 188
Tilbakeføring av avskrivning	14	12 713	12 713
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-376 787	-408 889
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-449 766	-509 364
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 694 410	2 144 176

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 839 071	2 580 055
Kortsiktig gjeld		-144 661	-435 879
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 694 410	2 144 176

HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 976 585 739, KUNDENR. 9241

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 547 360	4 371 360	4 547 000	4 768 000
Andre inntekter	3	8 950	8 535	8 000	7 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 556 310	4 379 895	4 555 000	4 775 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-155 278	-181 932	-185 971	-176 000
Styrehonorar	5	-120 000	-150 000	-100 000	-120 000
Avskrivninger	14	-12 713	-12 713	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 600	-15 158	-16 067	-17 000
Forretningsførerhonorar		-94 870	-90 550	-96 081	-101 000
Konsulenthonorar	7	-46 663	-228 368	-90 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-964 218	-833 050	-982 316	-669 276
Forsikringer		-219 245	-206 703	-232 542	-291 000
Festeavgift		-458 729	-383 022	-406 003	-459 680
Kommunale avgifter	9	-744 100	-647 065	-741 297	-784 903
Energi/fyring		-86 272	-98 572	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-460 057	-486 985	-521 172	-454 472
Andre driftskostnader	10	-287 311	-298 750	-265 537	-316 188
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 665 056	-3 632 867	-3 736 986	-3 539 519
DRIFTSRESULTAT		891 254	747 028	818 014	1 235 481
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	87 258	67 576	60 000	60 000
Finanskostnader	12	-1 064 204	-927 792	-1 085 000	-1 043 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-976 946	-860 216	-1 025 000	-983 000
ÅRSRESULTAT		-85 692	-113 188	-206 986	252 481
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-85 692	-113 188		

HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 976 585 739, KUNDENR. 9241

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	51 094 176	51 094 176
Andre varige driftsmidler	14	12 713	25 425
SUM ANLEGGSMIDLER		51 106 889	51 119 601
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		810	-4 854
Forskuddsbetalte kostnader		126 694	141 970
Driftskonto OBOS-banken		290 637	484 545
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 269	8 199
Sparekonto OBOS-banken		1 412 662	1 950 195
SUM OMLØPSMIDLER		1 839 071	2 580 055
SUM EIENDELER		52 945 960	53 699 656
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 1 000		64 000	64 000
Opptjent egenkapital		18 740 411	18 826 102
SUM EGENKAPITAL		18 804 411	18 890 102
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 016 888	18 393 675
Borettsinnskudd	16	15 980 000	15 980 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		33 996 888	34 373 675
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 485	17 100
Leverandørgjeld		91 165	251 793
Skyldige offentlige avgifter	17	12 796	14 227
Påløpte renter		5 760	92 069
Påløpte avdrag		0	32 198
Annen kortsiktig gjeld	18	22 456	28 492
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 661	435 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 945 960	53 699 656
Pantstillelse	19	34 980 000	34 980 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 24.04.2025
Styret i Hasselbakken Terrasse Borettslag

Stig Harnes /s/

Geir Sprauten /s/

Roar Kollsete /s/

Björg Bellika /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 547 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 547 360

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm frysere	8 950
SUM ANDRE INNETEKTER	8 950

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-103 869
Påløpte feriepenger	-12 984
Personalforsikring	-5 029
Arbeidsgiveravgift	-33 396
SUM PERSONALKOSTNADER	-155 278

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 600.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 695
OBOS Prosjekt AS	-44 968
SUM KONSULENTHONORAR	-46 663

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hageanlegg AS, utomhusarbeid	-158 760
Veidekke Industri AS, asfaltering	-469 488
TFS Tak og Membran AS, utbedringer	-41 301
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-669 549
Drift/vedlikehold bygninger	-80 448
Drift/vedlikehold VVS	-7 562
Drift/vedlikehold elektro	-5 790
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 251
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 149
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 974
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-36 626
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 103
Kostnader dugnader	-767
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-964 218

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-332 488
Vann- og avløpsavgift	-236 892
Renovasjonsavgift	-174 720
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-744 100

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 106
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 950
Håndverktøy	-7 051
Annet driftsmateriale	-2 049
Renhold ved firmaer	-157 735
Snørydding	-45 840
Andre fremmede tjenester	-2 162
Kontor- og datarekvista	-1 419
Trykksaker	-5 553
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 263
Andre kontorkostnader	-913
Drivstoff	-4 103
Vedlikehold biler/maskiner	-16 407
Bank- og kortgebyr	-3 410
Velferdskostnader	-5 351
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-287 311

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd	64 637
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-50
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 671
SUM FINANSINNTEKTER	87 258

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 064 204
SUM FINANSKOSTNADER	-1 064 204

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 01.01.	50 320 000
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering	774 176
SUM BYGNINGER	51 094 176

Gnr.17/bnr.683

Tomten er festet av Stiftelsen Handelsstandens Eldreboliger.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper	
Tilgang 2021	63 563
Avskrevet tidligere	-38 137
Avskrevet i år	-12 713
	12 713
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	12 713

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -12 713

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-19 000 000

Nedbetalt tidligere

606 325

Nedbetalt i år

376 787

-18 016 888**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-18 016 888**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-15 980 000

SUM BORETTINNSKUDD**-15 980 000**

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-8 269

Skyldig arbeidsgiveravgift

-4 527

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-12 796**

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge

-12 984

Strøm desember

-9 296

Gebyr og fakturaomkostninger

-175

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-22 456**

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

15 980 000

Pantelån

18 016 888

TOTALT**33 996 888**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

51 094 176

TOTALT**51 094 176**

Hasselbakken Terrasse Borettslag

Årsregnskap 2024

Det vises til oversikt over disponible midler, resultatregnskap, balanse og noter for Hasselbakken Terrasse Borettslag for 2024 sammenlignet med årsregnskap for 2023 og vedtatte årsbudsjett for 2024 og 2025.

Regnskapet for 2024 viser sum driftsinntekter på kr 4.556.310 og sum driftskostnader på kr 3.665.056. Med netto finanskostnader på kr 976.946, gir dette et negativt årsresultat/underskudd på driften på kr 85.692. I tillegg ble det betalt avdrag på lånet med kr 376.787 og tilbakeført avskrivning med kr 12.713, slik at samlet underskudd etter avdrag ble kr 449.766, i forhold til et budsjettert samlet underskudd på kr 568.324. Underskuddet skyldes i hovedsak reasfaltering av vegen inn til borettslaget og drenering og reasfaltering av gangvegen mellom Hus A og Hus B.

Disponible midler har blitt redusert fra 2.144.176 pr 31.12.23 til kr 1.694.410 pr 31.12.24. Samlet lån/fellesgjeld pr 31.12.24 er kr 18.016.888, som utgjør kr 281.513 pr leilighet.

Pr 31.12.24 har borettslaget opptjent egenkapital på kr 18.804.411.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 4.556.310, og dette er omtrent som budsjettert. Innkrevde felleskostnader ble økt med kr 250,- pr mnd. fra 1.2.24.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 3.665.056, kr 71.930 lavere enn budsjettert.

Kommentarer til noen av postene:

- Personalkostnader kr 155.278, budsjett 185.971. Overgang til timebasert avtale for vaktmestertjenester.
- Konsulentonorar kr 46.063, budsjett 90.000. Mindre behov for teknisk kompetanse fra OBOS Prosjekt enn regnet med.
- Festeavgift kr 458.729, budsjett 406.003. Budsjetttavvik, ikke tatt høyde for regulering ihht KPI ved utarbeiding av budsjettet.
- TV-anlegg/bredbånd kr 460.057, budsjett 521.172. Reforhandling av avtale med Telenor våren 2024.

Med disponible midler ved årsskiftet på kr 1.694.410, må den økonomiske situasjonen for Hasselbakken Terrasse Borettslag, til tross for årets underskudd, fortsatt betraktes som god for å dekke de løpende driftsutgiftene. Men flere større vedlikeholdsoppgaver i 2025 vil måtte finansieres via låneopptak.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Budsjett 2025.

Styret besluttet å øke innkrevde felleskostnader med kr 290,- pr mnd, dvs 4,87%, gjeldende fra 1.2.25. Dette for å dekke inn tilsvarende økninger i løpende driftskostnader. Budsjetterte driftsinntekter blir etter dette kr 4.775.000.

På kostnadssiden er det budsjettert med minimum av ordinære driftskostnader, renter og avdrag på lån, samt at det er budsjettert med periodevise kontroller som Heiskontrollen (heisene kontrolleres annet hvert år) og kontroll av felles elektrisk anlegg (gjennomføres

hvert 5. år). Det er fortsatt behov for å gjennomføre en del større vedlikeholdsoppgaver på bygninger og anlegg, og det er derfor satt av en pott på kr 410.000 i budsjettet for å skifte ut terrassedører på 20 leiligheter i borettslaget som ikke har tak over, og som på grunn av lav høyde mellom terrassegulv og nederste kant på døren, ofte blir utsatt for ising vinterstid og blir vanskelig å åpne.

Dette gir et samlet budsjettert underskudd i 2025 etter avdrag på kr 135.000.

Styret har det siste året også prioritert arbeidet med å få tettet lekkasjen i taket i parkeringskjelleren. Dette er påkrevet for å kunne stoppe skadene som lekkasjen påfører en av dragerne i kjelleren. Arbeidet blir omfattende siden hellene på taket må fjernes og membranen på taket skiftes. Styret har målsetting om å inngå avtaler med aktuelle entreprenører i løpet av april måned. Kostnadene med dette prosjektet blir så omfattende at det må lånefinansieres, se egen sak til Generalforsamlingen om dette.

----- «»-----

Styret behandlet årsregnskapet i styremøte 8.4.24, og ber generalforsamlingen om å fatte slikt

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024. Årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Hasselbakken Terrasse Borettslag

Sak 8 Skifte av membran på taket på parkeringskjelleren - lånefinansiering

Det er flere år siden det ble avdekket lekkasje i taket på parkeringskjelleren mellom Hus A og Hus B. Lekkasjen har etter hvert medført rustdannelse i en av dragerne innerst i garasjen, og ved større nedbørsmengder oppstår det såpass mye fukt at det drypper/renner på gulvet. Det oppstår også periodevis lekkasje i ytre del av p-kjelleren, under Hus B, og i perioder kan det oppstå så mye fukt at det drypper på gulvet her også.

I 2022 ble det gjort en midlertidig tetting i taket ytterst i p-kjelleren, og i 2023 ble det innhentet en tilstandskontroll av drageren innerst i p-kjelleren. Konklusjonen på denne kontrollen var at det ikke er noen umiddelbar fare for drageren, men at det bør sørges for at lekkasjen stanses så snart som mulig før det eventuelt gjennomføres noen utbedringer på selve drageren. Sannsynlige årsaker til lekkasjene:

- Det er ikke mulig å dokumentere fra utsiden, men det er overveiende sannsynlig at lekkasjen innerst i p-kjelleren oppstår som følge av lekkasje gjennom membranen som ligger over taket samt via gangvegen mellom Hus A og Hus B som ligger rett inn til veggen/taket på p-kjelleren. Taket består av betongelementer, og levetiden for membranen som ligger over elementene kan være i ferd med å nås.
- Lekkasjen som oppstår i ytterste del av p-kjelleren kan komme fra inngangspartiet på øversiden av Hus B.

Det er et meget omfattende og kostbart arbeid å gjennomføre slik tetting. Hele plassen («Himmelske Freds Plass») må ryddes fullstendig, så skiftes membranen og så må dekket/plassen istandsettes igjen. For å komme til helt inn til veggene på husene, berøres dessverre også de beboere som har terrasser rett ut mot plassen. Styret ser ingen vei utenom å sørge for å stanse lekkasjen, og har gjort flere konkrete tiltak:

- 2024: Drenering av gangveg mellom Hus A og Hus B, herunder ny papp på veggen mot gangvegen og ny membran på taket ytterst mot gangvegen
- 2024: Oppsetting av murkant langs vegen på øversiden av Hus B for å lede vann fra vegen forbi Hus B og ned i drengroft ved inngangen til p-kjelleren
- 24/25: Innhenting av tilbud fra aktuelle entreprenører som kan skifte membranen på taket av p-kjelleren. Her brukes OBOS-prosjekt som rådgiver
- 2025: Innhenting av tilbud fra aktuelle entreprenører som kan fjerne hellene på plassen over membranen for å komme til og istandsette dekket igjen etter skifte av membran

Styret har behandlet saken i flere møter og det har vært dialog med Husrådene for å få innspill til fremtidig utforming av dekket/plassen. Dette arbeidet har blant annet ført til behov for/ønske om å sette opp glassrekkverk langs kanten av taket mot nord istedenfor de store betongskrukkene som står langs kanten i dag. Styret arbeider, sammen med OBOS Prosjekt, fortsatt med innhenting og forhandlinger av tilbud både på skifting av membran og fjerning/istandsetting av dekket, og det vil fortsatt ta en del tid før dette arbeidet er slutført og kontrakter kan skrives. Som en del av arbeidet, vil styret også fatte

beslutning om utforming av dekket/plassen, blant annet basert på innspillene fra Husrådene.

Styret arbeider målbevisst for å holde kostnadene nede så mye som mulig, men bare det som minimum må gjøres, inklusive nytt rekkverk, kan i dag anslås til nærmere 1,2 mill kroner. I tillegg til dette kommer så eventuelle ekstra tiltak på plassen, kostnader til prosjektledelse og kostnader til tetting/skifting av vegg på øversiden ved inngangspartiet til Hus B. Det er ikke mulig å finansiere dette prosjektet via dagens disponible midler i borettslaget, og vi har derfor ikke noe annet valg enn å finansiere det ved låneopptak, dvs utvidelse av dagens lån i OBOS-banken. Det er kun Generalforsamlingen som kan fatte vedtak om utvidet lån, og styret inviterer derfor Generalforsamlingen til å fatte vedtak slik det fremgår under. Økt låneopptak med kr 1 500 000,- vil øke lånekostnadene med ca kr 140 pr mnd. pr leilighet, men styret har ikke planer om å øke innkrevde felleskostnader ytterligere i 2025 som følge av et slikt låneopptak.

----- «»-----

Styret behandlet saken i styremøte 8.4.25, og ber generalforsamlingen om å fatte slikt **Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner at Hasselbakken Terrasse Borettslag kan øke lånerammen i OBOS-banken med inntil kr 1.500.000,- for å dekke kostnader knyttet til utskifting av membranen på taket av parkeringskjelleren. Generalforsamlingen forutsetter at styret kun tar ut den del av lånerammen som trenges for arbeidet med utskifting av membranen og istandsetting av dekket over membranen. Styret kan også vurdere om kostnader til prosjektledelse og tetting/skifting av kledning ved inngangspartiet til Hus B kan tas med i lånesummen.

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL NYTT STYRE I HASSELBAKKEN BORETTSLAG 2025

Valgkomiteen har lagt stor vekt på nye medlemmers kompetanse, spesielt innenfor økonomi og ledelse.

Store vedlikeholds oppgaver er gjennomført, og fremdeles har vi store oppgaver foran oss. Vi vektlegger at styret skal ha mest mulig, og best mulig kompetanse for å lede borettslaget trygt og fornuftig i tiden fremover.

Vi understreker at innstilte styremedlemmer innehar meget god kompetanse innen økonomi og ledererfaring fra yrkeslivet. Dersom innstillingen tas til følge, vil vi øke kvinneandelen i styret til 50%.

Styret.

Styreleder: Stig Harnes - ikke på valg – 1 år gjenstår.

Styremedlem: Bjørg Bellika - ikke på valg – 1 år gjenstår

Styremedlem: Elin Volden - (ny) velges for 2 år

Styremedlem: Robert Skrede - (ny) velges for 2 år

Varamedlem: Siv Holmberget - (ny) velges for 1 år

Varamedlem: Aage Gram - (ny) velges for 1 år

Valgkomité

Nina Moore - velges for 1 år

Einar Volden - velges for 1 år

Husråd – velges ikke av generalforsamlingen.

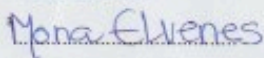
Hus A: Marit Johanne Jensen og Torill Ryghaug

Hus B: Inger Eva Lyng og Ruth Skagseth

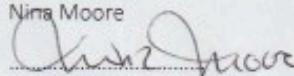
Hus C: Bård Elvenes og Einar Volden

Valgkomiteen 2025 Hasselbakken borettslag

Mona Elvenes



Nina Moore





Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	17	683	0	0	Hasselbakkvegen 5A, 7060 CHARLOTTENLUND Hasselbakkvegen 5B, 7060 CHARLOTTENLUND Hasselbakkvegen 5C, 7060 CHARLOTTENLUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	12231.84m ²
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1793.12m ²
Turvegrasè - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r0312e	Hasselbakkvegen 3, gnr.17/91, fradeling. (8.3.1995)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0312d	Hasselbakken, gnr 17 bnr 91 (1.9.1994)

BEBYGGELSESPLAN

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
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

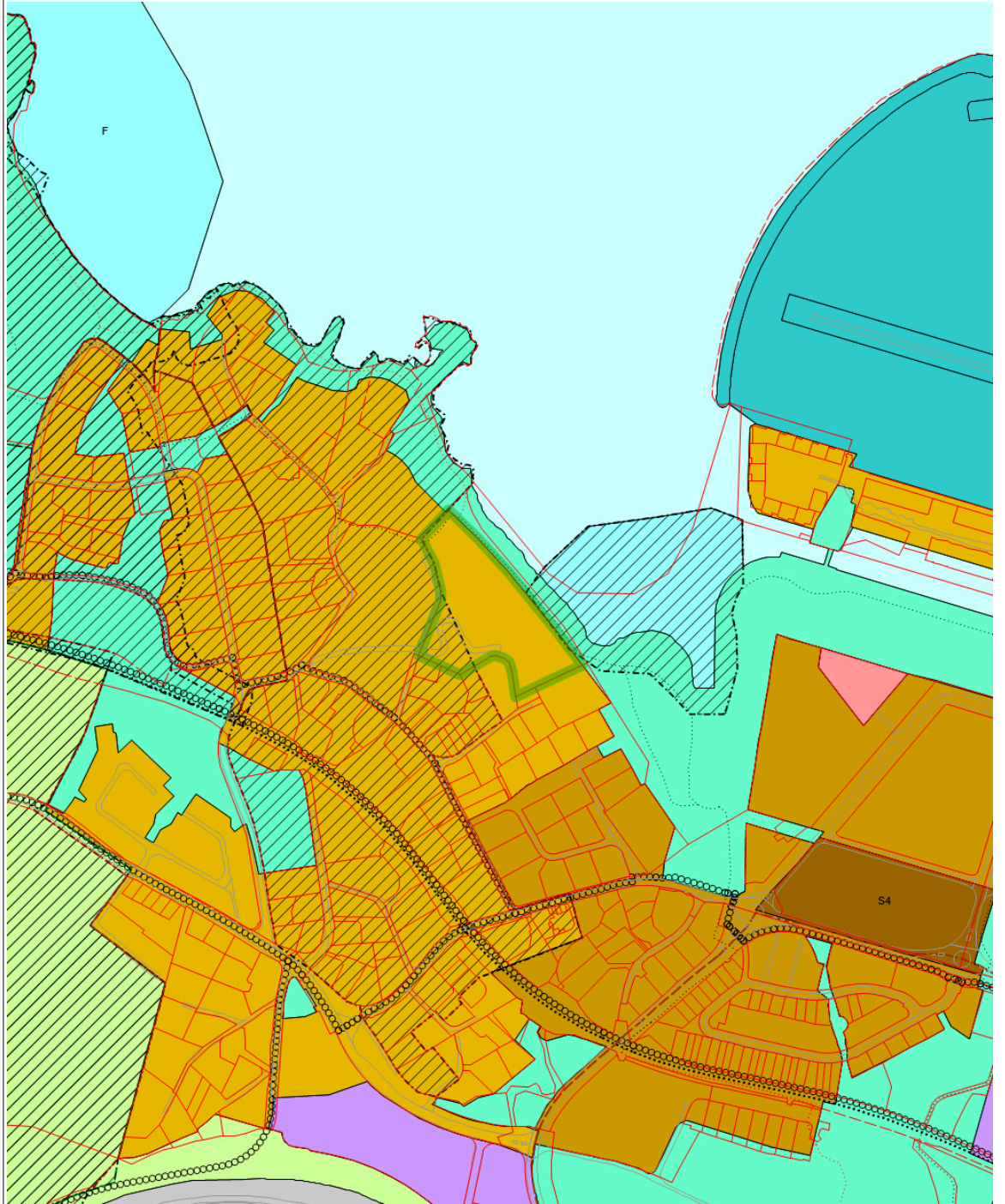
Plannavn

Nei




























KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 683	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Hasselbakkvegen 5A 7060 CHARLOTTENLUND, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Hensyn landbruk (grønn strek)
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - grønn strek
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken
	Jernbane - bro		Kollektivtrase		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Blå/grønnstruktur		LNFR		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
	Småbåthavn		Naturområder		Friluftsområde i sjø



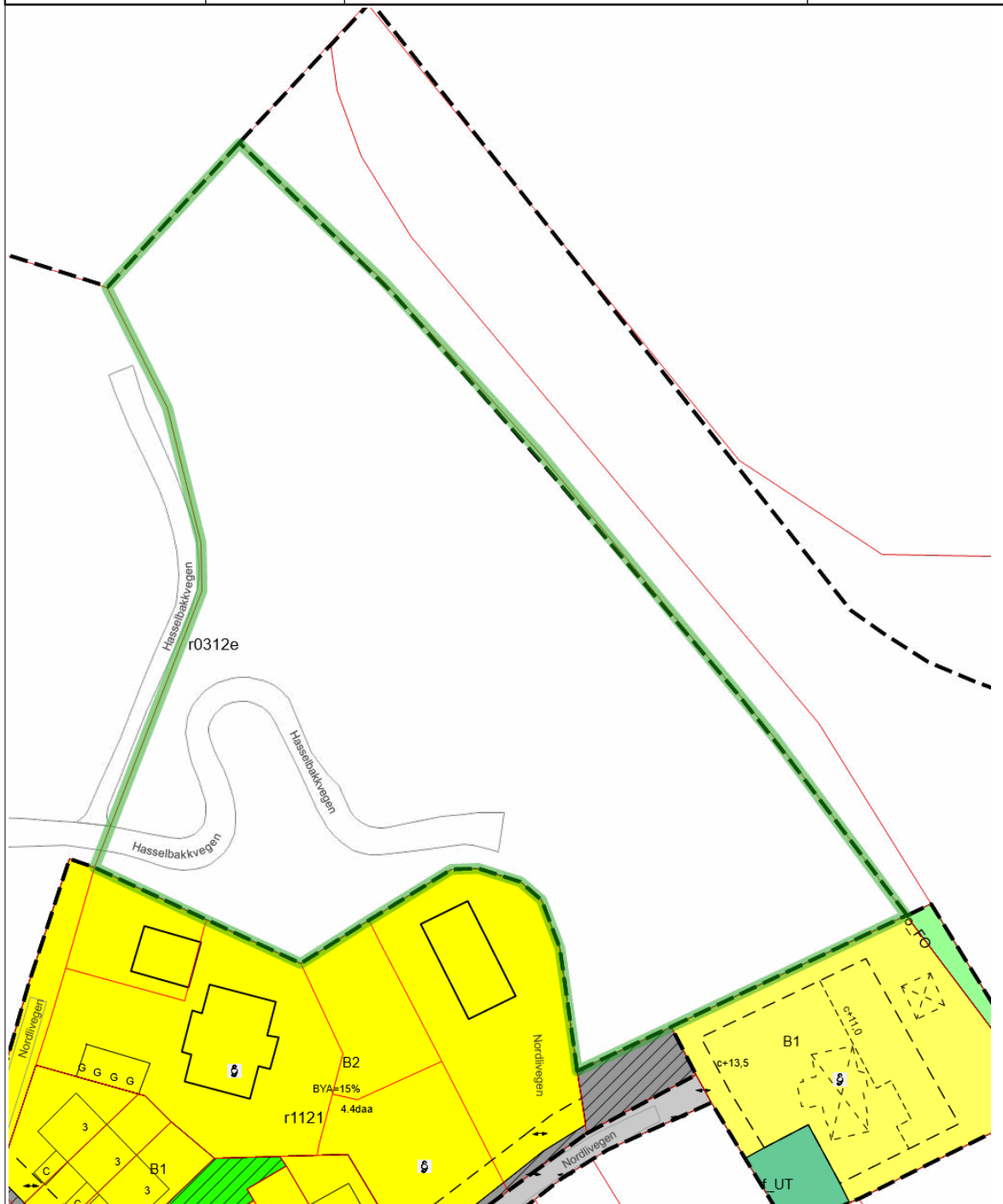
Trondheim

Reguleringsplaner





















Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 683	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hasselbakkvegen 5A 7060 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
Annen info:				

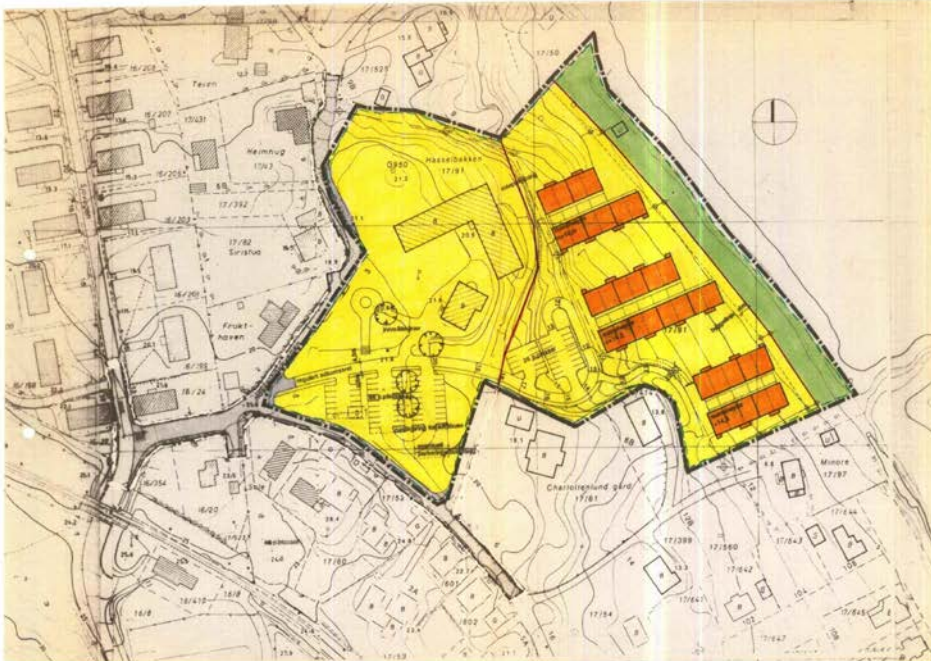


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense god nøyaktighet
 Veg	Privatveg gatenavn .	 Plan dispensasjon punkt
 RpFormålGrense	 RpGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Regulert tomtegrense	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 RpRegulertHøyde
 Bolig	 Felles avkjørsel	 Felles lekeareal
 Boligbebyggelse	 Uteoppholdsareal	 Kjøreveg
 Friområde		



DR 252/95

TEGNFORKLARING

16. plan, delprosjekt 1/2



0 0 2 8
103124 Peak Kar

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- FORRETNINGER, KONTOR

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KØREVEG
- GANGVEG

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TORVEGER

5. FAREOMRÅDER

- HØYSPENNINGSLEGG, NETTSTASJON

7. FELLESONRÅDER

- FELLESAVSKORSEL, PARKERINGSPLASS
- FELLESEKSLAREAL
- GÅRDSPASS, ANNET FELLESEAREAL

ANNET:

- PUNKTLEGE BOLIGER, GARASJE, UTHUS
- I KVALITETENDE BYGNINGER SOM RINGAR I PLANEN
- Husgrensmerke
- Husgrensmerke
- Utskjøtt innendørs takbegrense
- avskjerming av skulpturer



KOMMUNEGRAEN

Hasselbakkvegen 3, gn. 17, brv. 91, Trondheim
Frødeling av persell til boligformål.

No	Dato	No	Føringsskisse

TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING, BYGGEKONTORET 36. februar 1995 **R-312 e**

Løstforhandler: **A. Sæther** Målestokk: 1:1000 Kartblad: E-07,38



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bakklandet Boligselskap A/S
Nygata 10B
7014 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/37018/1994
oppgis ved alle henvendelser

Dato
17.12.1996

BYGGESTED: HASSELBAKKVEGEN 3A G.nr.: 17/91

BYGGHERRE: Bakklandet Boligselskap A/S

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIGER

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den 17.12.96.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling


Knut Skaanes
Bygningsinspektør

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim,

204384/96

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

Organisasjonsnummer: 942 110 464

TRONDHEIM KOMMUNE
 ADELNES BYUTVIKLING
 Avd BU
 29 APR 1998
 300
 Tegning
 94/37018

54/2

BANKENST BANKENST		BANKENST BANKENST	
PLAN 3, HUS A		PLAN 3, HUS A	
A.213		A.213	
ARC		ARC	





ERIK SØK ERIK FJELLHEIM

Nyheimsvegen 25
7058 JAKOBSLI

Vår saksbehandler
Kristoffer Kleveland

Saksnummer
BYGG-22/80747
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Erik Fjellheim

Dato
29.03.2023

Hasselbakkvegen 5A, B og C, ferdigattest for fasadeendring for utskiftning av rekkverk

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 17/683/0/0
Bygningsnummer: 10554373, 10554357 og 10554365

Ansvarlig søker: ERIK SØK ERIK FJELLHEIM
Tiltakshaver: HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Kristoffer Kleveland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: HASSELBAKKEN TERRASSE BORETTSLAG

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 24.03.2023.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-22/80747-6.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

Nabolagsprofil

Hasselbakkvegen 5C - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Grilstadkleiva Linje 1, 20, 54, 106	6 min	0.5 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	12 min	1 km
Strindheim Totalt 18 ulike linjer	5 min	3.2 km
Trondheim S Buss, ferge, flybuss, tog	8 min	6.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min	6.5 km

Skoler

Steinerskolen på Rotvoll (1-10 kl.) 147 elever, 12 klasser	12 min	0.9 km
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.) 48 elever, 4 klasser	12 min	1 km
Ranheim skole (1-7 kl.) 498 elever, 28 klasser	20 min	1.7 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 596 elever, 38 klasser	24 min	2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	24 min	2 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	12 min	1 km
Cissi Klein videregående skole	5 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

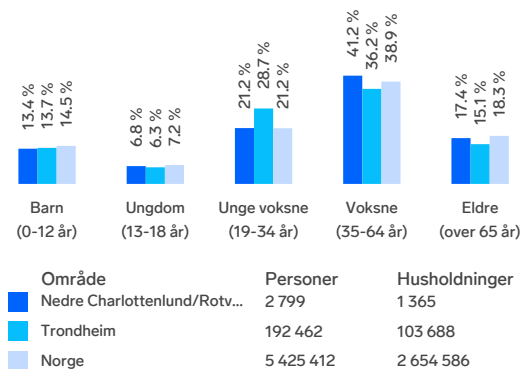
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Grilstadfjæra barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min	0.6 km
Montessoribarnehagene Trondheim (1-5 ... 46 barn	12 min	1 km
Fjæraskogen barnehage (1-5 år) 83 barn	12 min	1 km




Dagligvare


Coop Extra Grilstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min	0.6 km
Kiwi Charlottenlund	11 min	




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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

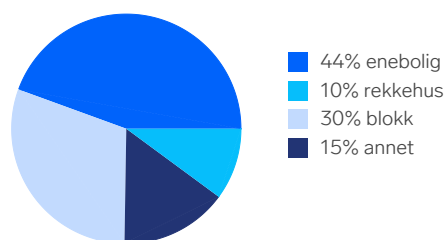
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 85/100

Sport

-  Hasselbakken/Grilstad, balløkke 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Steinerskolen balløkke 10 min 
Ballspill 0.8 km
-  Impuls Treningssenter Grilstad 8 min 
-  3T-Ranheim 5 min 

Boligmasse







«Rotvoll er paradiset på jord med sin nærhet til sjøen og til byen»

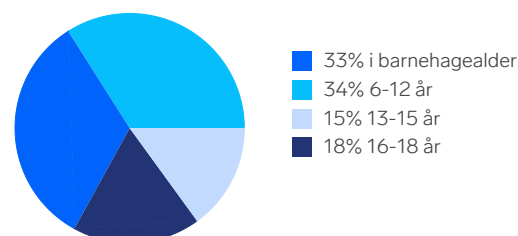
Sitat fra en lokalkjent



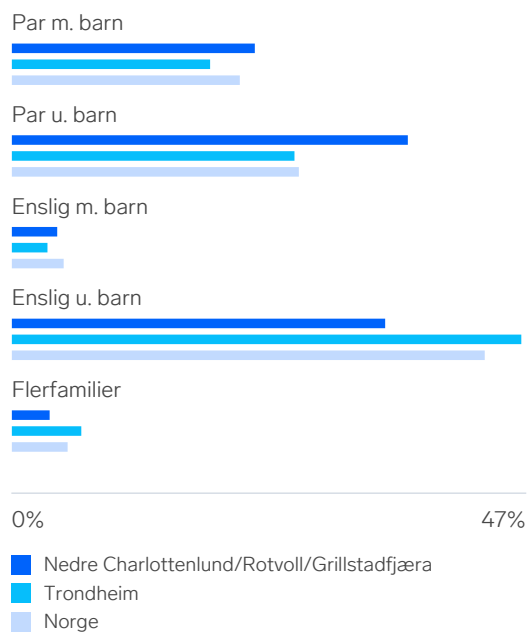
Varer/Tjenester

-  Grilstadporten kjøpesenter 8 min 
-  Vitusapotek Ranheim 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

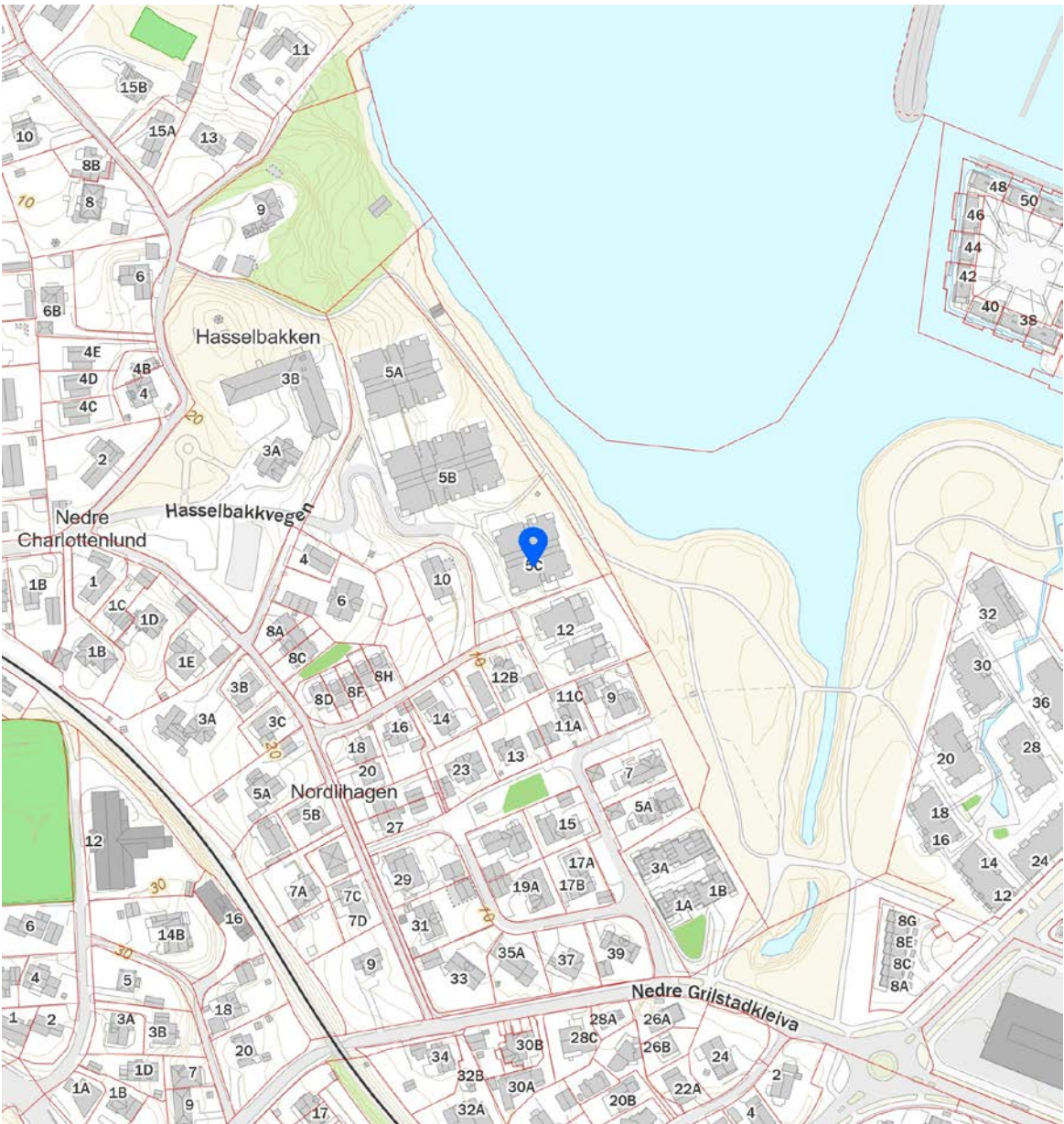
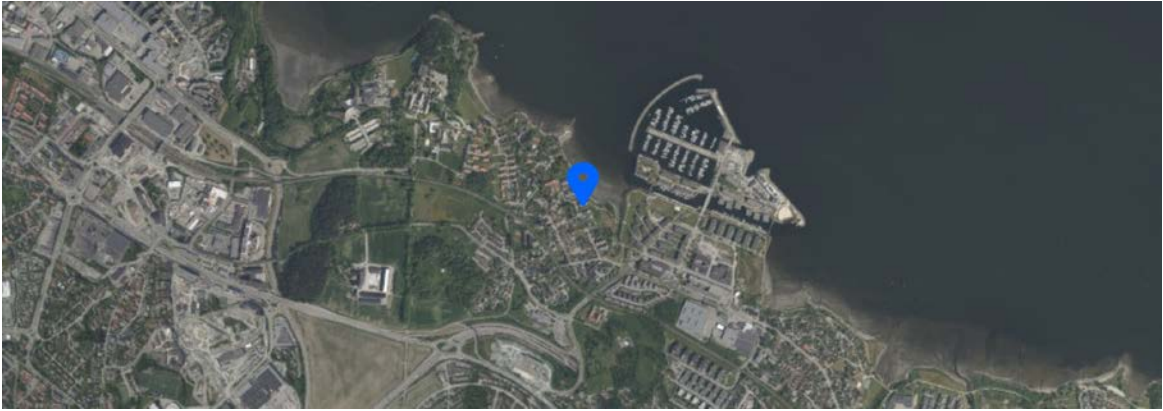


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Trondheim

Reguleringsplaner

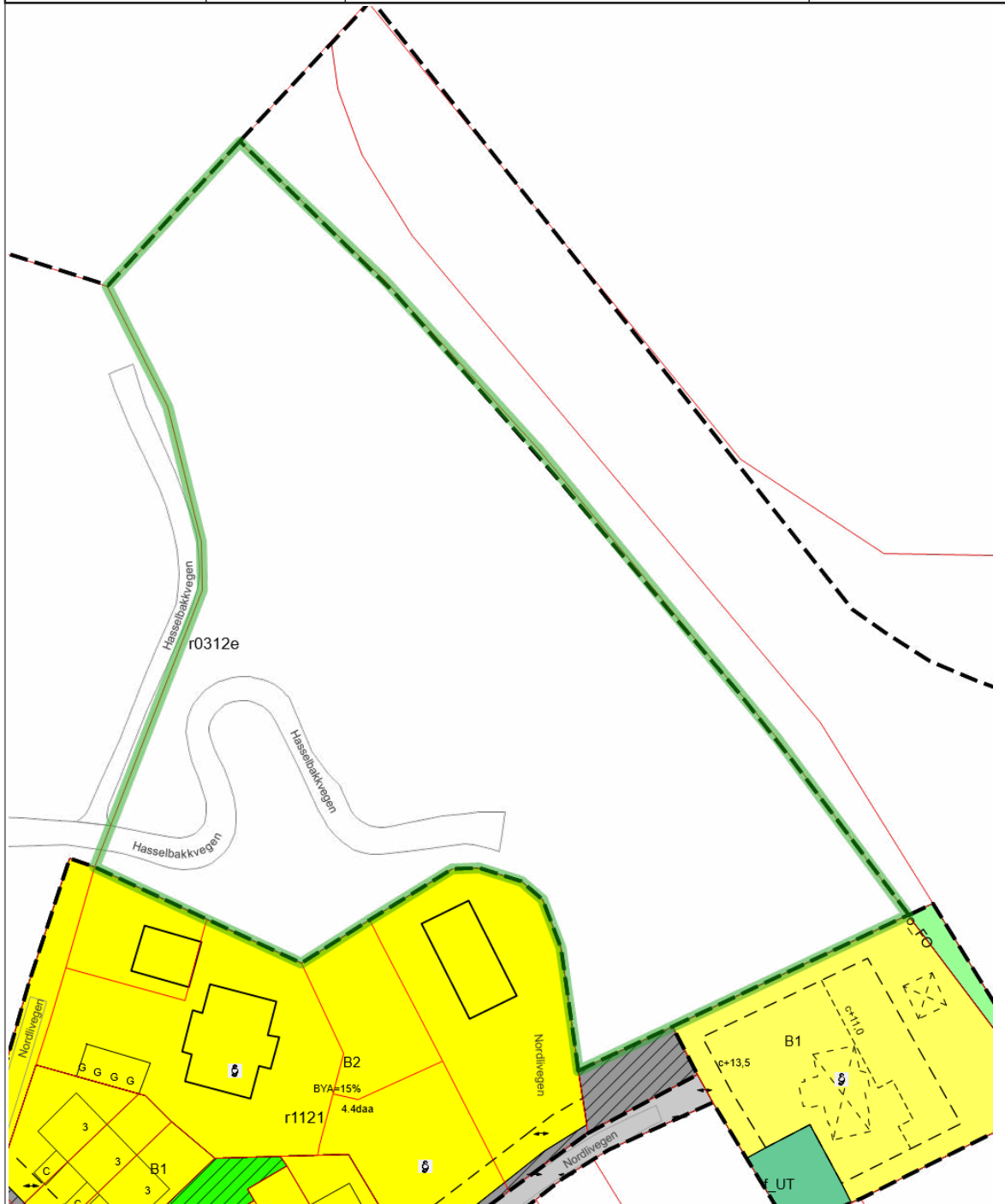
Eiendom: Gnr: 17 Bnr: 683 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hasselbakkvegen 5A
7060 CHARLOTTENLUND, m.fl.





















Annen info:



Målestokk
1:1000

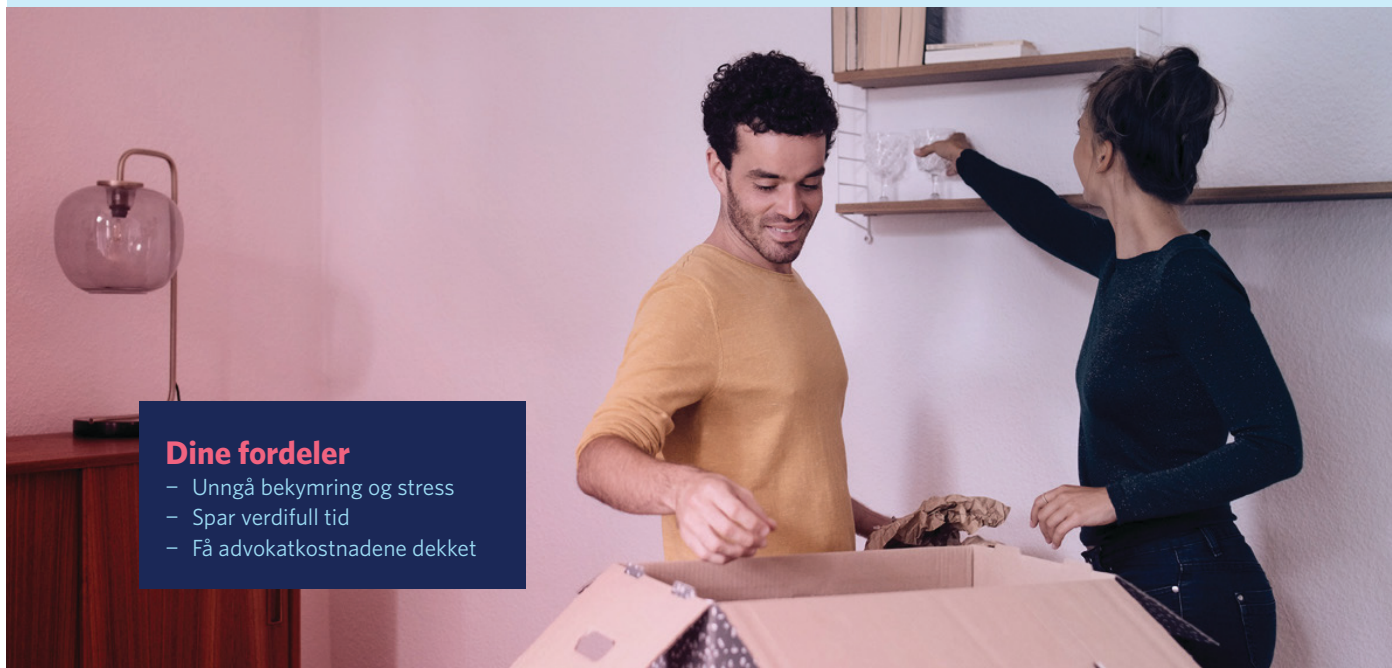


Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense god nøyaktighet
 Veg	Privatveg gatenavn .	 Plan dispensasjon punkt
 RpFormålGrense	 RpGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Regulert tomtegrense	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 RpRegulertHøyde
 Bolig	 Felles avkjørsel	 Felles lekeareal
 Boligbebyggelse	 Uteoppholdsareal	 Kjøreveg
 Friområde		

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/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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



Marit Skolmli
Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no
+47 970 54 430

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.

Budskjema



Marit Skolmli
marit.skolmli@emera.no
970 54 430

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDEN FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: 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