PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

WALDEMAR AUNES VEG 3 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Waldemar Aunes veg 3B
7027 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1966
BRA:	98 m^2
BRA-i:	84 m^2
Rapportdato:	11.5.2026 (Gyldig til 11.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	9	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Waldemar Aunes veg 3B
7027 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42599

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vinduer og terrassedør.
Toalettrom	TG-2 er gitt på bakgrunn av naturlig ventilasjon på toalettrommet.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vannrør.
Varmtvannsbereder	TG-2 er satt på bakgrunn av alder på varmtvannstank.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 er gitt på bakgrunn sprukket flis i våtsonen.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder membran/tettsjikt.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG-2 er gitt på grunn av manglende elektriske eller mekanisk vifte.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran og slukløsning.
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	TG-2 er gitt da det er naturlig avtrekk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.1.1970

Rapportdato
11.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Einar Antonsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Tone Antonsen**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Leilighet selges som dødsbo. Det er derfor begrenset informasjon i egenerklæring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Waldemar Aunes veg 3B, 7027 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	100	Bruksnr:	158	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	235	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1966**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk oppført i 4 etasjer over kjeller med hovedkonstruksjon og etasjeskiller i betong.
Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og taket er flatt, trolig tekket med papp.
Vinduer i 2- lags glass.

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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**98**	**84** Romfordeling: Entre, 3 soverom, vaskerom, bad, kjøkken og stue.	**14** Romfordeling: 3 boder i kjeller	**0**	**8**
Totalt m²	**98**	**84**	**14**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er balkong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør er byttet 1989.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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**
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.4 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 branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det 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?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

6.5 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra toalettrommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern

Det er avløpsrør av støpjern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er foretatt rørfornying av avløpsrør i 2024.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er vannrør av 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**

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.8 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
El-skap i felles gang, det er automatsikringer i skapet.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, 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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller 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.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2004

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon av boenheten.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Enkelte flis er skadet / sprukket i dusjsonen. Det er mindre fall på baderomsgulvet enn dagens referansenivå. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er servantskap med servant, dusjnisje med garnityr.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er flis på gulv med sokkelflis, malte overflater på vegg og malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ja det er gjort utbedringer på vaskerommet, men det er ikke kjent når dette er gjort.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er eldre plastsluk på vaskerommet.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og overflater vurderes restlevetiden som usikker. Tettesjiktet anses å være i en aldersfase hvor svikt kan forventes, og risikoen for lekkasjer er økende.

Slukløsningen har oppnådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til videre tetthet og funksjon. Eldre sluk og tilkoblinger mellom membran og sluk representerer en kjent risikokonstruksjon over tid.

Tilstandsgrad TG2 er satt på bakgrunn av alder på tettesjikt og sluk, samt derav økt sannsynlighet for lekkasjeutvikling i tiden fremover.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig ventilasjon på vaskerommet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

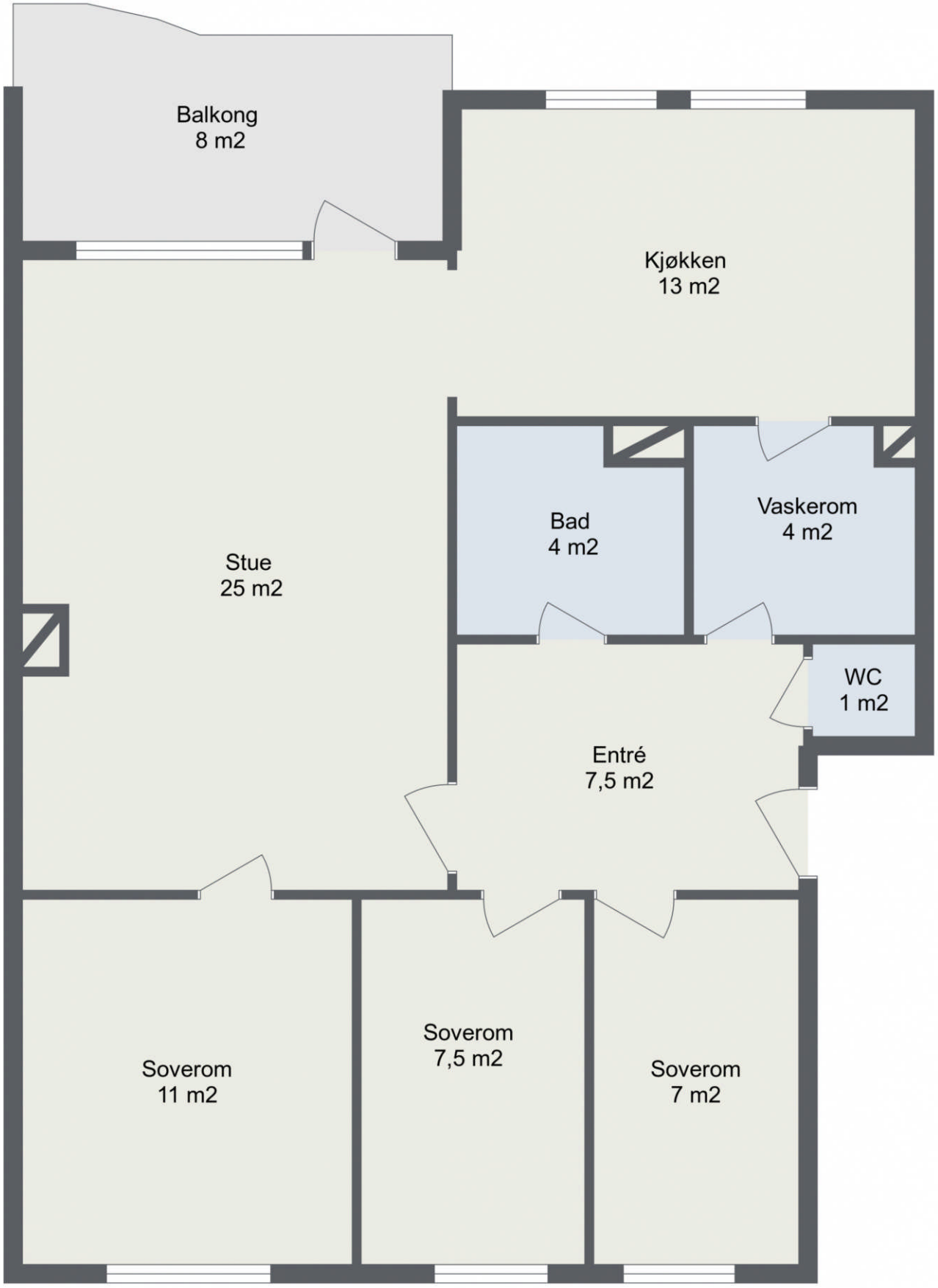
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

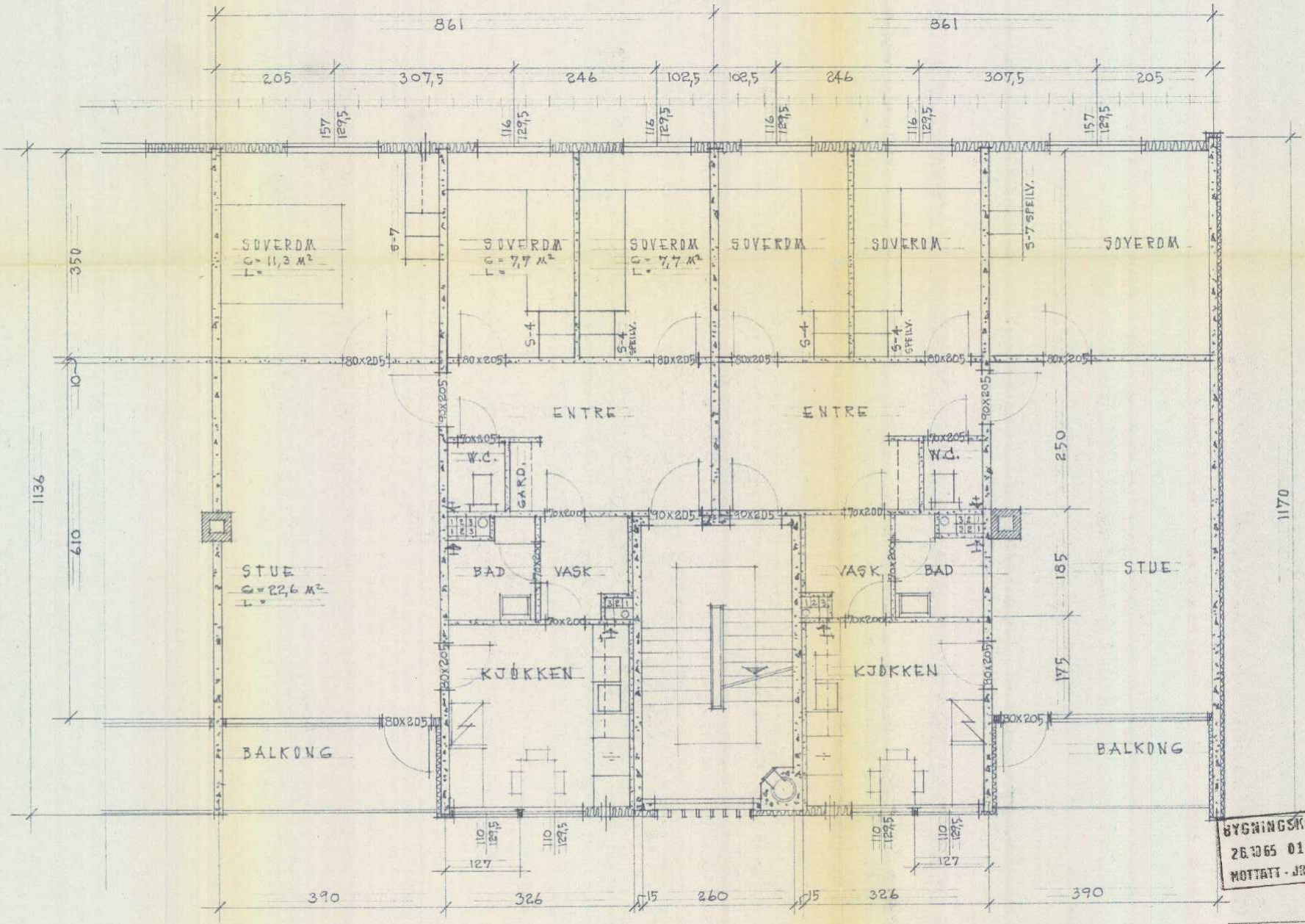
- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

3. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE



BYGNINGSKONTR.
26 3065 01461
MOTTATT - JR. NR.

Sak nr.	Dato mottatt
651485	- 8. DES. 1965

TRONDHJEM BYGNINGSRÅD

RETTET 9-9-65

A/S JERNBETON TRONDHJEM · BOLIGBLOKK NORDRE HALSET · ETASJEPLAN MÅL. 1:50 · STUD. ARCH. PER TAGSETH

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260166
Addresse	Waldemar Aunes veg 3 B		
Postnr.	7027	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Anne-Karin Antonsen		
Selgers navn	Nina Antonsen		
Selgers navn	Einar Antonsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Einar Antonsen

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Nina Antonsen*

Initialer selger:
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Waldemar Aunes veg 3B, 7027 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294334**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182368997**
Gårdsnummer **100**	Bruksnummer **158**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1966**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **180,89 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **191,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 074 kWh**

Vedtekter

for Selsbakkhøgda Borettslag org nr. 948.720.175 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 13.10.1965, sist endret 20.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Årsmelding fra styret, orienteringssak
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN I BOLIGSELSKAP

Velkommen!
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

Ansvar - omfang
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
Noen boligselskap har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

Fellesanlegg – grilling – lekeplasser – dyrehold - parkering
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.
Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område.
Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

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

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

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

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

Leie av Avfallssekk fra renovasjonsfirma (tilføyd jf. styremøte 27.08.25)
Søppelsekker kan tillates plassert på fellesarealer kun etter avtale med vaktmester.
Eier av søppelsekk med kontaktinformasjon må oppgis til vaktmester.
I utgangspunktet avtales en periode for 14 dager, etter at 14 dager har gått vil eier av søppel-sekk bli fakturert for fjerning.
Eier av søppelsekk er ansvarlig for at søppelsekker med innhold er forsvarlig sikret for å unngå uhell, skader på tredjeperson.

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

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

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

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

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som feks. banking, boring og sliping (renoveringsstøy), må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2000 og 0700 på hverdager.
Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 2200.
Enkelte boligselskap har dørtelefon med callinganlegg, og holder hovedinngangsdører låst hele døgnet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim, september 2005
Sist revidert på generalforsamling 20.05.2021

Til styret i Selsbakkhøgda Borettslag
søknad om dyrehold

(vedtatt på generalforsamlingen 02.05.2018)

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

Søknad om dyrehold skal sendes/leveres til styret.

Undertegnede: _____

adresse: _____

søker herved om å holde _____

Begrunnelsen er: _____

_____

_____

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder og andre dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

4 Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5 Jeg erklærer med villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Trondheim, /

_____
Andelseiers underskrift

RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV PARKERINGSPLASSER

1. Tildeling av parkeringsplasser kan kun skje til borettshavere som ikke har garasje.

2. Hver borettshaver tildeles kun 1 - en parkeringsplass.
   2.1 Dersom man får tildelt plass nr. 2, vil det være med forbehold om en måneds oppsigelse. Parkeringsplass nr. vil koste kr 200,- per mnd (per mai 2018) (pkt. 2.1 tilføyd av generalforsamlingen 02.05.2018)

3. Leietaker kan ikke tildeles parkeringsplass, dog kan parkeringsplass tilhørende framleiet leilighet disponeres av framleietakeren.

4. Det er til enhver tid det sittende styret som tildeler parkeringsplassene, og kan flytte tildelte plasser til en ny parkeringsplass som ikke tilhører blokken borettshavere bor i.

5. For leie av parkeringsplass fastsettes en årlig avgift som bestemmes av styret i borettslaget. Leien kan endres med 1 – en måneds forvarsel.

6. Dersom den fastsatte avgift ikke betales innen den oppgitte frist, anses avtalen med leietakeren for opphørt, og parkeringsplassen kan tildeles en annen borettshaver.

7. Ved tildeling av garasje mister man automatisk retten til sin nåværende parkeringsplass.

SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG
styret

SØKNAD PÅ GARASJE I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon på dagtid: _____ Telefon på kveldstid: _____

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

Jeg søker på (sett kryss):

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

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

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

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

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

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

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

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

Anmerkninger:

_____

_____

Trondheim, _____

_____
Andelseiers underskrift

Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		20 207 832	18 383 808	20 207 000	20 577 000
Felleskostnader kapitaldel		7 627 704	8 125 728	7 630 000	8 651 604
Inntekter garasjer		489 250	489 650	491 400	578 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 983 680	2 916 480	2 760 000	3 210 000
Andre tillegg		1 075 200	1 075 200	1 075 200	1 176 000
Andre driftsinntekter	1	2 670 583	1 979 388	2 113 000	2 457 800
Sum driftsinntekter		**35 054 249**	**32 970 254**	**34 276 600**	**36 650 804**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-2 045 378	-1 698 809	-2 647 140	-2 466 793
Styrehonorar		-661 943	-642 180	-683 943	-750 000
Avskrivninger		-1 852 847	-1 786 228	-1 734 772	-1 863 432
Forretningsførerhonorar		-380 500	-345 720	-380 500	-397 000
Honorar administrative tjenester		-430 883	-406 528	-224 000	-489 000
Eksterne honorar	3	-1 514 696	-1 212 858	-1 377 200	-1 529 000
Kontingent boligbyggelag		-247 850	-239 725	-236 000	-248 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-104 813	-119 074	-202 000	-90 000
Vaktmestertjenester		-1 769 561	-2 483 501	-200 000	-1 000 000
Renholdstjenester		-1 031 318	-966 942	-1 058 000	-1 008 000
Løpende vedlikehold	5	-1 381 299	-1 455 927	-1 500 000	-1 500 000
Periodisk vedlikehold	6	-18 846 723	-23 380 608	-20 122 000	-18 200 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 983 680	-2 805 410	-2 760 000	-3 084 480
Forsikring		-1 675 712	-1 575 318	-1 670 000	-1 725 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 592 508	-4 187 187	-4 515 000	-4 710 000
Eiendomsavgifter		-2 145 894	-2 372 205	-2 410 000	-2 235 000
Energi, felles		-835 758	-1 154 579	-850 000	-800 000
Andre driftsutgifter	7	-1 487 496	-1 742 722	-1 222 000	-1 906 000
Sum driftskostnader		**-43 988 860**	**-48 575 521**	**-43 792 555**	**-44 001 705**
DRIFTSRESULTAT		**-8 934 610**	**-15 605 267**	**-9 515 955**	**-7 350 901**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		736 877	1 127 349	300 000	150 000
Finanskostnader		-9 184 091	-4 827 276	-7 320 000	-7 998 700
Netto finansposter		**-8 447 215**	**-3 699 927**	**-7 020 000**	**-7 848 700**
Resultat før skattekostnad		**-17 381 825**	**-19 305 195**	**-16 535 955**	**-15 199 601**
Ordinært resultat etter skatt		-17 381 825	-19 305 195	-16 535 955	-15 199 601
ÅRSRESULTAT	**8, 13**	**-17 381 825**	**-19 305 195**	**-16 535 955**	**-15 199 601**
Disponering av totalresultat:		-17 381 825	-19 305 195	-16 535 955	-15 199 601
Overført fra annen egenkapital		-17 381 825	-19 305 195	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	201 216 928	189 105 404
Maskiner	9	708 639	718 730
Andre anleggsmidler	9	7 398 306	7 924 548
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	10	418 482	418 482
Sum anleggsmidler		**209 742 355**	**198 167 164**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 206 248	1 175 844
Periodiserte kostnader		2 599 281	2 328 454
Andre fordringer	11	1 606	65 023
Mellomregning Klare Finans	11	494 663	594 258
Opptjente renter		80 014	275 833
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	24 634 770	25 585 711
Sum omløpsmidler		**29 016 582**	**30 025 123**
SUM EIENDELER		**238 758 938**	**228 192 287**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	56 000	56 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	50 848 386	68 230 211
Sum egenkapital		**50 904 386**	**68 286 211**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	167 160 394	137 470 548
Borettsinnskudd	14, 16	13 508 530	13 508 530
Sum langsiktig gjeld		**180 668 924**	**150 979 078**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 527 668	6 523 605
Skyldig off. myndigheter		145 748	119 446
Forskudd kunder		586 049	500 498
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		178 320	125 517
Påløpte renter		534 400	523 323
Påløpte kostnader		163 443	1 084 608
Annen kortsiktig gjeld		50 000	50 000
Sum kortsiktig gjeld		**7 185 627**	**8 926 998**
Sum gjeld		**187 854 551**	**159 906 076**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**238 758 938**	**228 192 287**
Pantstillelser	14	180 668 924	150 979 078

Sted:_____, dato:_____

Hanne Cecilie Hagen Leder	Per Magnus Hegglund Styremedlem	Torgrim Wårum Styremedlem
Anne Kristin Skar Vigtil Styremedlem	Roger Bøkseth Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Foretakets virksomhet består i drift av borettslag i Trondheim kommune. Borettslaget drives fra postnummer 7027, Trondheim.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift elbil	245 628	266 608
Strømavgift eluttak	11 550	14 262
Inntekt parkering	1 135 500	1 109 369
Salg anleggsmidler	16 176	0
Offentlige tilskudd	212 266	0
Inntekt grendahus/bomiljøareal	0	12 500
Andre leieinntekter	769 196	21 667
Kompensasjon/erstatning	32 745	14 828
Inntekt brøyting/strøing	180 000	112 761
Inntekt ved eierskifter	30 000	25 000
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	0	750
Utleie av miljøhus/grendahus	0	187 500
Utleie av utstyr og areal	0	97 198
Viderefakturering	18 000	11 200
Viderefakturering energi, strøm	0	50 071
Salg fra Vippsløsning	19 522	29 895
Sum andre inntekter	**2 670 583**	**1 979 388**

Strømavgift elbil gjelder inntekt fra Emes Europe.
Andre leieinntekter gjelder utleie av grendehus, lagerlokale, grunn til rigg og tomtearealer.
Offentlige tilskudd gjelder tilskudd fra Enova ifbm. energikartlegging.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	1 418 235	1 104 927
Arbeidsgiveravgift	331 531	280 160
Feriepenger	178 320	139 875
Pensjonskostnader	-18 121	-15 436
AFP-premie	24 057	19 541
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	0	5 879
Reisekostnader	1 972	1 337
Andre lønnskostnader	109 385	162 525
Sum personalkostnader	**2 045 378**	**1 698 809**

Samlet antall årsverk: 2,01
Obligatorisk tjenestepensjon
Etter lov om OTP er laget pliktig å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	29 613	27 939
Fakturerte tjenester	432 283	377 544
Juridisk rådgivning	638 973	798 000
Teknisk rådgivning	413 828	9 375
Sum eksterne honorarer	**1 514 696**	**1 212 858**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder konsulenttjenester knyttet til utvidelse av borettslag og bygging av ny vaktmestergarasje.
Juridisk rådgivning gjelder i hovedsak bistand i forbindelse med utvidelse av borettslag.
Teknisk rådgivning gjelder energikartlegging.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	49 306	51 982
Avtale om skadedyrbekjempelse	11 606	52 403
Avtale om parkeringskontroll	20 151	14 689
Avtale om kontroll av el-anlegg	23 750	0
Sum drifts- og serviceavtaler	**104 813**	**119 074**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	666 823	690 869
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	225 471	252 690
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	193 862	127 141
Reparasjon og vedlikehold uteområde	218 551	254 046
Reparasjon og vedlikehold annet	56 592	131 182
Sum vedlikehold	**1 381 299**	**1 455 927**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	1 358 332	5 142 035
Prosjektvedlikehold	17 488 391	18 238 573
Sum periodisk vedlikehold	**18 846 723**	**23 380 608**

Periodisk vedlikehold gjelder blant annet asfaltering og drenering.
Prosjektvedlikehold gjelder rørfornyingsprosjekt

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	461 778	433 560
Verktøy, driftsmateriell, inventar	248 025	269 956
Kontorrekvisita, trykksaker	3 272	7 966
Telefon og porto	1 577	1 466
Drift maskiner	480 677	690 168
Gaver	5 579	6 177
Kostnader vedr. styrearbeid	4 701	13 401
Generalforsamling/årsmøte	63 778	88 458
Kurskostnader	57 100	49 650
Bankgebyrer	2 166	2 291
Andre gebyrer	43 325	44 319
Tilskudd bomiljø	8 816	11 962
Hjemmeside/internett/TV-abo	36 415	57 247
Dagligvarer	15 369	10 493
Julebord/styresamling	16 519	13 270
Andre kostnader	38 426	42 336
Sum andre driftsutgifter	**1 487 496**	**1 742 722**

Leiekostnader gjelder blant annet leie av traktor og arbeidsmaskiner.

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**21 098 126**	**13 521 915**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-17 381 825	-19 305 195
Tilbakeført avskrivning	1 852 847	1 786 228
Tilgang av anleggsmidler	-13 458 039	-1 175 564
Nedskrivning anleggsmidler	30 000	0
Opptak lån	30 000 000	137 000 000
Avdrag lån	-310 154	-110 296 259
Utbetalt innskudd	0	-333 000
Opparbeidet langsiktig fordring	0	-100 000
Årets endring i disponible midler	**732 829**	**7 576 211**
Disponible midler i periodens slutt	**21 830 955**	**21 098 126**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**21 830 955**	**21 098 126**

Tilgang av anleggsmidler gjelder vaktmestersentral under utførelse og innkjøp av robotklipper.

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Søppelsug	Garasjer	Traktorgarasjer	Parkeringsplas
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 613 311	142 646 397	4 915 451	0	0	1 072 278
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 613 311	142 646 397	4 915 451	0	0	1 072 278
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	757 798	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 613 311	142 646 397	4 157 653	0	0	1 072 278
Årets avskrivninger :	0	0	245 772	0	0	0
Antatt levetid i år :			20			

	Fast teknisk installasjon i bygninger	Anlegg under utførelse	Tomter	Vaskerianlegg	Aktivitetshus	Ball-/lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 095 899	0	1 868 891	17 353	1 208 665	565 261
Årets tilgang :	0	13 221 114	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 095 899	13 221 114	1 868 891	17 353	1 208 665	565 261
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 228 684	0	0	17 353	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 867 215	13 221 114	1 868 891	0	1 208 665	565 261
Årets avskrivninger :	1 109 590	0	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	10			5		

	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Arbeidsmaskin	Arbeidsmaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 173 975	51 858	100 712	1 370 314	151 595	2 387 725
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	220 749
Årets avgang :	0	0	0	0	0	36 063
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 173 975	51 858	100 712	1 370 314	151 595	2 572 411
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 807 835	51 858	100 712	1 342 002	17 686	2 019 919
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	366 140	0	0	28 312	133 909	574 730
Årets avskrivninger :	255 298	5 186	0	19 985	15 159	201 856
Antatt levetid i år :	5	10	3	5	10	5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 1965.
Årets tilgang gjelder vaktmestersentral på anlegg under utførelse og innkjøp av robotklipper under arbeidsmaskin.

Note 10 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2025	2024
Langsiktige fordringer	418 482	418 482
Sum langsiktige fordringer	**418 482**	**418 482**

Langsiktige fordringer består av penger satt av til leasingavtale.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	78 896	68 869
Bankinnskudd	24 555 874	25 516 842
Sum bankinnskudd	**24 634 770**	**25 585 711**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**68 286 211**	**87 591 406**
Andelskapital 01.01	56 000	56 000
Andelskapital 31.12	**56 000**	**56 000**
Annen egenkapital 01.01	68 230 211	87 535 406
Årets resultat	-17 381 825	-19 305 195
Annen egenkapital 31.12	**50 848 386**	**68 230 211**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**50 904 386**	**68 286 211**

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

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**201 216 928**
Restgjeld 31.12	**180 668 924**

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Byåsen videregående skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hege Anita S. Åmot (TOBB)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Amalie H. Rabben (TOBB)

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

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Sakshaug

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 58
Antall fullmakter: 5
Totalt stemmeberettigede: 63

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: ingen
Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 750 000,-.

5. Saker fra styret

5.1 Avholdelse av beboermøter

På ordinær generalforsamling 09.05.2023 ble det vedtatt at styret plikter å avholde beboermøter to ganger i året. Ett i februar og ett i oktober.

I ettertid opplever styret at dette er både kostbart og veldig ressurskrevende, samtidig som behovet for faste beboermøter er redusert.
Borettslaget har nå en oppdatert hjemmeside hvor det legges ut fortløpende informasjon om prosjekter og drift. I tillegg har styret kontordag én gang i måneden, der beboerne kan møte og stille spørsmål. Styret besvarer også alle henvendelser som kommer på e-post løpende gjennom året.

Styret ønsker fortsatt å avholde beboermøter, men foreslår at dette gjøres *ved behov*, fremfor et fastsatt halvårlig intervall.

Vedtak:
Styret innkaller til beboermøter *ved behov,* når det er saker som tilsier muntlig orientering eller dialog.

Enstemmig vedtatt.

5.2 Utredning av behov for ansettelse av daglig leder

Styret viser til saker på generalforsamlingen om utredning av eventuell ansettelse av daglig leder, sist 07.05.2025.

Generalforsamlingen vedtok å utsette vurderingen om behovet for daglig leder i borettslaget. Bakgrunnen er at borettslaget står i en periode med mange større og komplekse prosjekter som krever tett oppfølging, koordinering og administrativ kapasitet.

Dette gjelder blant annet ny vaktmestergarasje, utvidelse av borettslaget, utvidelse og søknadsprosesser for nye parkeringsplasser, samt rehabilitering og nødvendig vedlikehold.

Styret vurderer at arbeidsmengden knyttet til disse prosjektene over tid overstiger det som kan forventes håndtert innenfor styrets ordinære verv og kapasitet. For å sikre kvalitet, fremdrift og god økonomistyring mener styret at det er hensiktsmessig å leie konsulent(er) i prosjektperioden fremfor å ansette en person fast.

Innleie vil gi borettslaget fleksibilitet i omfang og varighet, samtidig som man får tilgang

til profesjonelt prosjekt- og driftsoppfølging.

Vedtak:
Ansettelse av daglig leder utgår, men styret leier inn konsulentbistand for å bistå med prosjektoppfølging, og administrativ støtte og oppgaver knyttet til pågående og kommende større prosjekter i borettslaget.

Enstemmig vedtatt.

6. Saker fra andelseierne

6.1 Gjøre sovealkove om til soverom ved å sette inn nytt vindu - beboer Hanna Bekkevold

"Ønsker å sette inn vindu i leilighetens sovealkove slik at den kan gjøres om til et soverom. Leiligheten er i dag en ettromsleilighet."
"Det står per nå et vindu som er 115x120cm, jeg ønsker å sette inn to vinduer som til sammen blir like stort som original åpning. Jeg får da mulighet til å lukke sovealkoven og lage et soverom, som vil øke verdien på leiligheten. Årsak til at jeg så gjerne vil bytte vindu er at leiligheten er dårlig utformet slik den er nå, og det er svært upraktisk."

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:
Forslaget ble nedstemt.

6.2 Gjesteparkering - beboer Sandra Fagerthun

Jeg ønsker å ta opp gjesteparkeringen i borettslaget og foreslår at dagens tidsbegrensning på 24 timer endres tilbake til 48 timer.

Bakgrunnen for forslaget er følgende:

- Gjesteparkeringen ble nylig endret fra 48 timer til 24 timer, noe som har skapt praktiske utfordringer for beboere som har familie og venner på besøk over én eller to dager.
- Ved helgebesøk må man ofte sette på alarm og hele tiden følge med på når parkeringen utløper, noe som skaper unødvendig stress og lite fleksibilitet.
- En 48-timersregel vil gjøre det betydelig enklere å ha besøk fra andre byer uten å måtte håndtere stadig fornyelse av parkering.

Hvis det er et problem at enkelte fastboende parkerer på gjesteparkeringen, mener jeg dette kan håndteres med en regel som presiserer at beboere skal benytte sin faste parkeringsplass så lenge det finnes ledige plasser i borettslaget. Dette er en mer målrettet løsning enn å redusere tiden for gjester, som i praksis rammer de som faktisk bruker plassen som tiltenkt.

Vedtak:
"Jeg ønsker derfor at generalforsamlingen vurderer å endre gjesteparkeringen tilbake til 48 timer, eventuelt sammen med en tydelig regel for fastboende ved misbruk av gjesteparkering.

Forslaget ble nedstemt.

6.3 Henvendelse om måkeproblem på tak og balkong - beboer Mari Kleven Liberg

Hei!
Jeg ønsker å melde fra om et tilbakevendende problem med måker som har hatt reir på taket over min leilighet (øverste etasje).

I fjor/den siste sesongen førte dette til at måkeunger havnet på balkongen min. Dette

gjorde det i praksis umulig å bruke balkongen over en lengre periode. I tillegg ble balkongen og utemøblene tilgriset av store mengder måkeavføring, noe som både er uhygienisk og krevde omfattende rengjøring.

Slik situasjonen var, opplevde jeg at bokvaliteten ble betydelig redusert i denne perioden. Jeg kjøpte denne leiligheten i fjor vår, og en stor grunn til kjøpet var balkongen. Jeg hadde ikke dette i min tidligere leilighet, og føler jeg ikke får utnyttet den slik jeg ønsker. Jeg er bekymret for at dette vil gjenta seg kommende sesonger dersom det ikke iverksettes forebyggende tiltak.

Vedtak:

Jeg ønsker at styret vurderer tiltak for å forhindre hekking på taket, for eksempel ved bruk av fuglepigger, nett eller bistand fra profesjonelt skadedyrfirma. Det hadde også vært fint å få informasjon om hvilke rutiner borettslaget har for håndtering av slike situasjoner. Jeg håper styret kan se nærmere på saken og gi en tilbakemelding om hva som kan gjøres før neste hekkesesong.

Forslaget ble godkjent.

7. Valg

7.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg:
Per Magnus Hegglund
Torgrim Wårum

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Per Magnus Hegglund
Torgrim Wårum

7.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lilja Kristjansdottir
Harald H. Reitan (fratrådt)

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Thomas Sakshaug
Lill Annie Schumann

7.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Yvonne Bøkseth
Linda Jensen
Stine Merete Lysholm
Asbjørn Bakås

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Yvonne Bøkseth
Linda Jensen
Stine Merete Lysholm
Asbjørn Bakås

7.4 5 delegerte m/varamedlemmer til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styret
Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: -

Møtet ble hevet kl 19:45.

Protokoll for Selsbakkhøgda Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hege Anita S. Åmot (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Amalie Holm Rabben (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Thomas Sakshaug (sign.)	23.04.2026

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R 134

R134

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 04.09.54.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HALSET NORDRE

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

3. De på planen viste fellesgarasjer skal være ildfaste. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.

4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Øst-vest orienterte blokker tillates ført opp i 3 etg. og nord syd orienterte i 4 etasjer. De skal være ildfaste.

5. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.

6. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

7. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur, trafostasjon og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

8. Det område som er reservert til barnehjem, kan ikke bebygges før det foreligger bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet.

9. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

10. Ved kryss mellom offentlig veg og regulert gate gjelder veglovens bestemmelse om byggeavstand. I slike kryss tillates ikke å ha trær, busker og lignende av over 1 m høyde over vegbanen mellom byggelinjen og vegene.

11. Med dette oppheves den av Arbeidsdepartementet 1. september 1925 stadfestede regulering "av de mellom Kyvannet og Rognheim stasjon langs Graakalbanen liggende eiendommer", forsåvidt angår det som er endret i denne regulering.

12. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.

13. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

R 134 d

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R134d

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 13.07.65.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN MED VEDTEKTER FOR DEL AV EIENDOMMEN HALLSET NORDRE

§ 1

Samtlige blokker skal ha samme takform.

§ 2

For hver blokk skal oppsettes felles antenne-anlegg for radio og TV.

§ 3

Forhaver og mellomrom mellom blokkene må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser terrengbehandling, forstøtningsmurer, kjøreveger, gangstier, tørkeplasser, plass for søppelspann m.v.

§ 4

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialvirkning. Utvendig veggbehandling, farver og puss skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Det må skaffes oppstillingsplass for biler i forholdet 1 bil pr. leilighet innen de områder som er regulert til garasjeformål i planen.

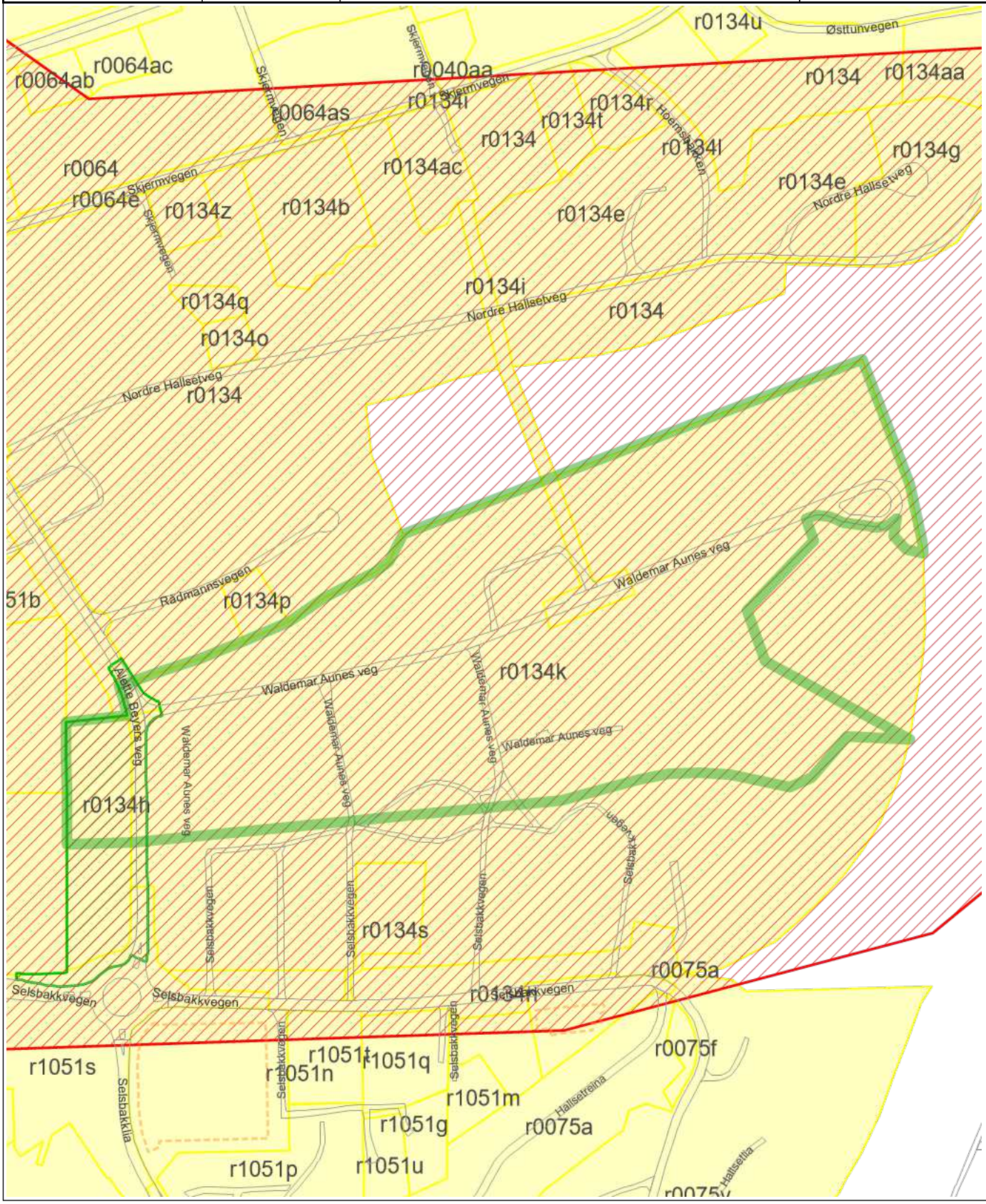
000

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Waldemar Aunes veg 3B 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:3500



Tegnforklaring


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

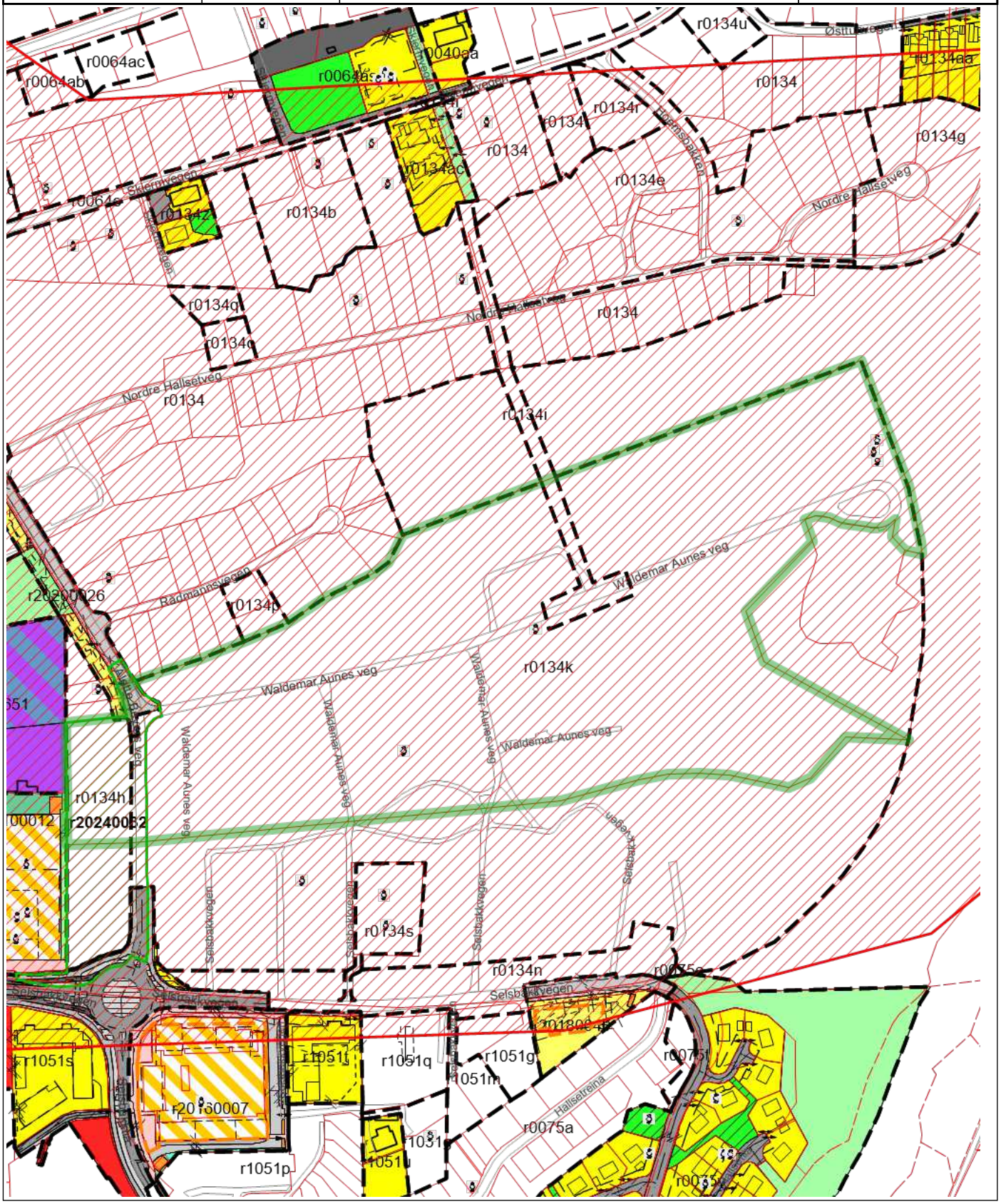
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Waldemar Aunes veg 3B 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:3500



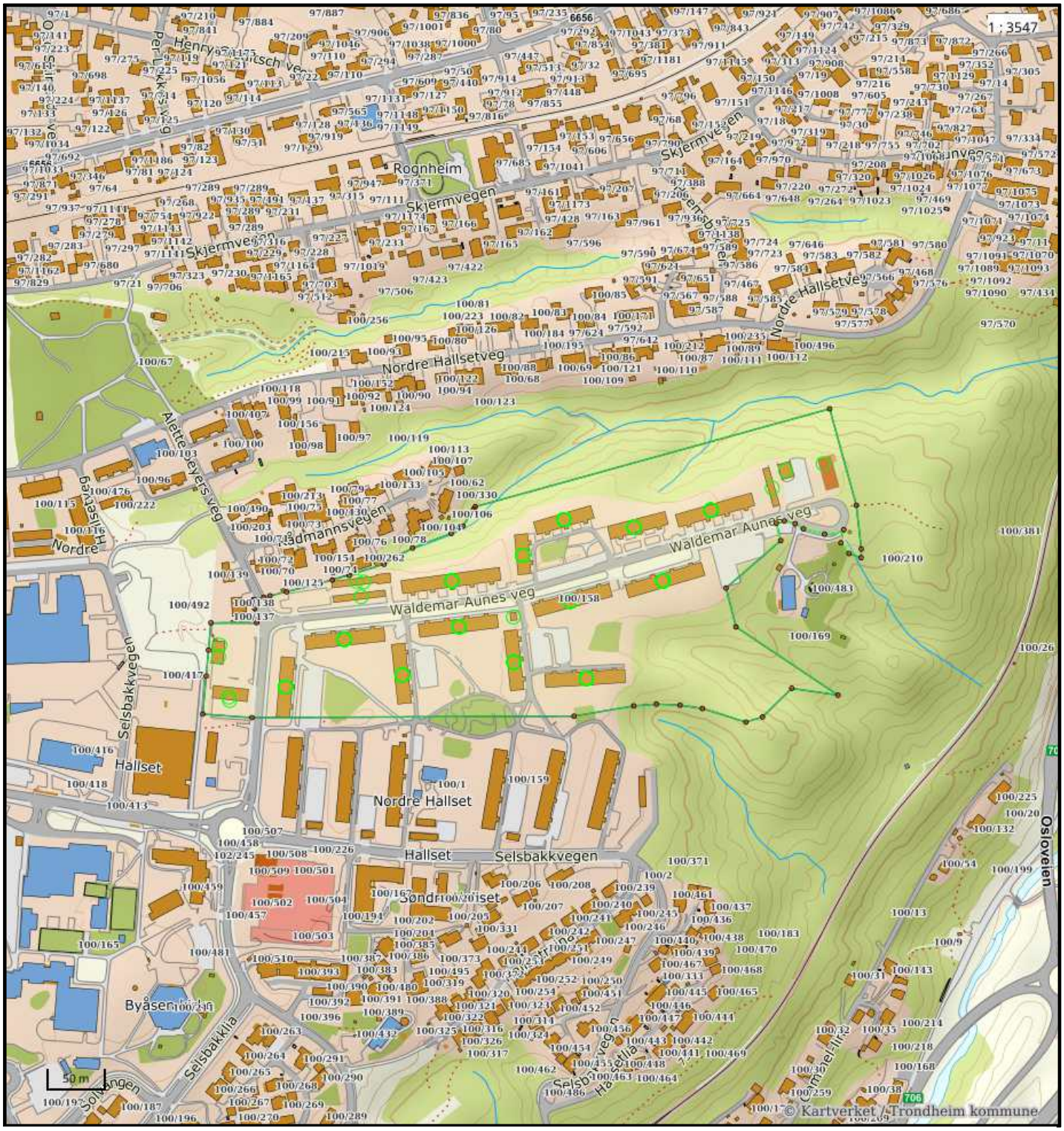
Tegnforklaring

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

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Trondheim	5001	-	100	/	158	/	0	/	0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

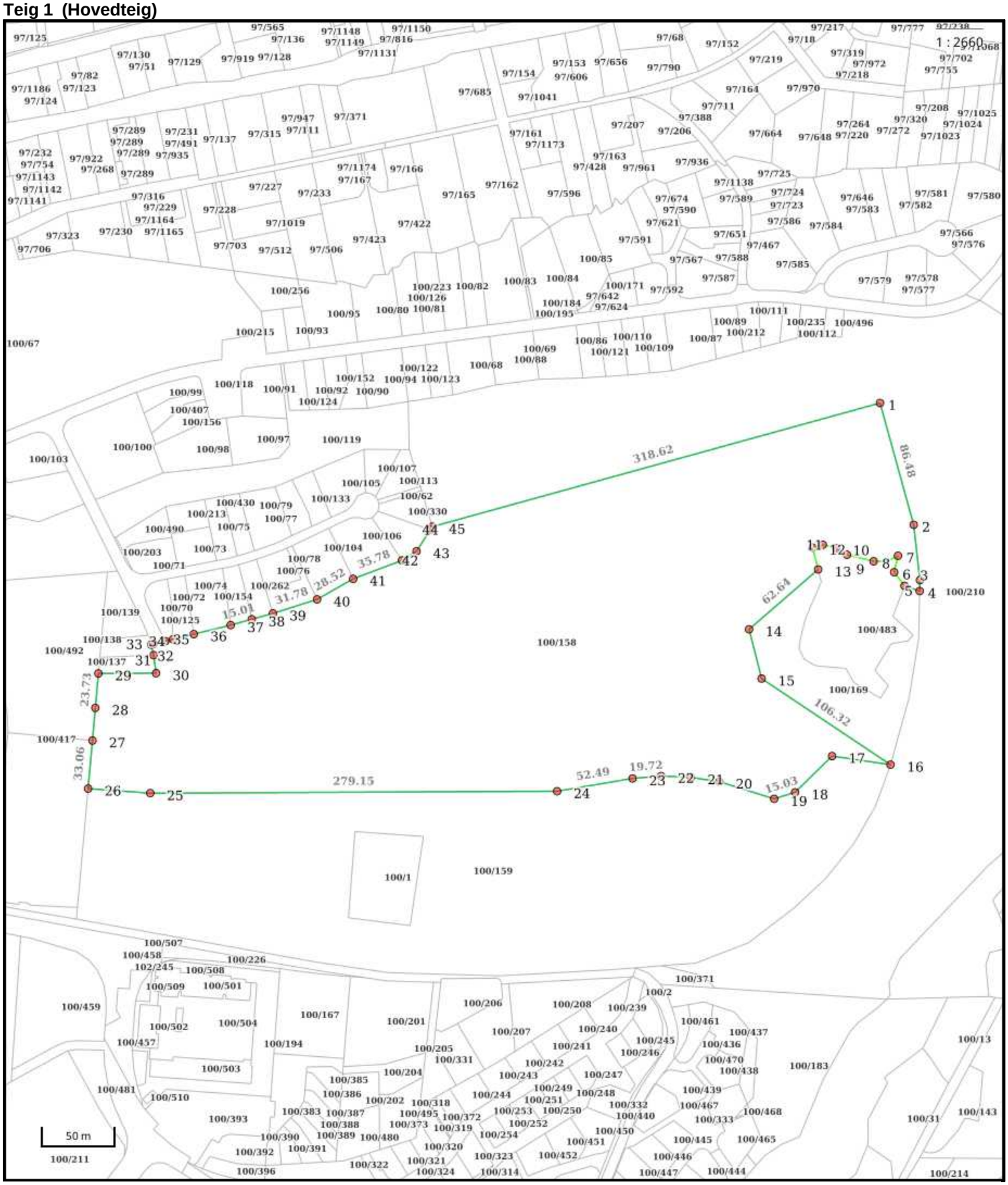
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 88 842,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

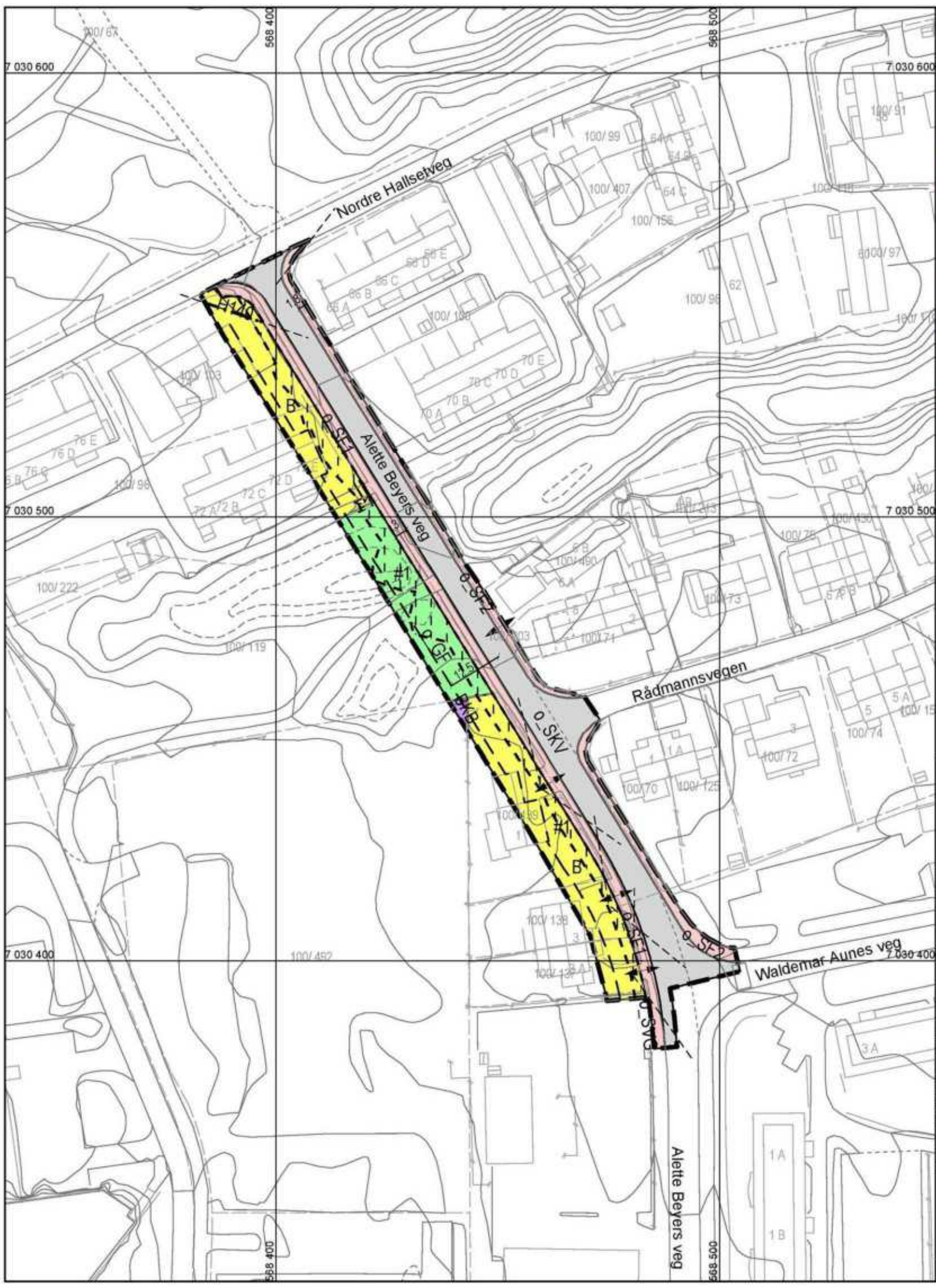
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 030 623,81	568 960,17	86,48m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 030 542,99	568 990,94	38,14m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 030 505,66	568 998,75	7,46m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 030 498,22	568 999,29	10,98m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 030 500,83	568 988,62	11,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 030 509,37	568 980,63	11,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 030 520,89	568 982,24	17,78m	Terrengmålt	10	19,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 030 515,54	568 965,96	18,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 030 518,36	568 947,33	8,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 030 522,11	568 939,66	9,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 030 523,53	568 930,18	7,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 030 520,97	568 923,36	15,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	7 030 506,43	568 928,55	62,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	7 030 461,18	568 885,23	34,77m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	7 030 428,44	568 896,95	106,32m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	7 030 377,99	568 990,54	40,59m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	7 030 380,10	568 950,00	35,41m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	7 030 353,10	568 927,09	15,03m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	7 030 347,30	568 913,22	39,53m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	7 030 355,45	568 874,54	19,55m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	7 030 356,52	568 855,02	20,50m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	7 030 355,58	568 834,54	19,72m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	7 030 352,15	568 815,12	52,49m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	7 030 338,54	568 764,42	279,15m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	7 030 311,11	568 486,62	42,74m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	7 030 310,18	568 443,89	33,06m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	7 030 343,24	568 443,75	22,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	7 030 365,67	568 443,65	23,73m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
29	7 030 389,40	568 443,55	39,55m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
30	7 030 393,27	568 482,91	12,45m	Terrengmålt	11	-96,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
31	7 030 405,40	568 480,12	7,38m	Terrengmålt	11	-96,03	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
32	7 030 412,38	568 477,72	1,69m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
33	7 030 412,94	568 479,31	8,30m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	7 030 415,66	568 487,15	5,48m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
35	7 030 417,46	568 492,33	14,74m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
36	7 030 422,29	568 506,26	26,01m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
37	7 030 430,82	568 530,83	15,01m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
38	7 030 436,15	568 544,86	15,01m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

39	7 030 441,47	568 558,90	31,78m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
40	7 030 453,88	568 588,16	28,52m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
41	7 030 470,19	568 611,55	35,78m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
42	7 030 485,89	568 643,70	11,81m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
43	7 030 493,10	568 653,05	17,52m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
44	7 030 508,64	568 661,14	2,43m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
45	7 030 510,80	568 662,26	318,62m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



TEGNFORKLARING

PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse (1110)
- Kontor/Industri (1830)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- Friområde (3040)

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

SIKRINGSONE

- Frisikt (140)

BESTEMMELSER (PBL § 12-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde; #1

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Bebyggelse forutsettes fjernet (søppelskur)
- Frisiktlinje
- Grense for sikringsoner
- Grense bestemmelse
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: mai 2022
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Alette Beyers veg, detaljregulering av fortau

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revisjon etter tilbakemelding fra byplan	19.02.2021	IHE			
Til sluttbehandling	07.09.2021	BM/Tk			
Endret til riktig planident i tittelfeltet	22.10.2021	BM/Tk			
Endret byggegrense etter klage	04.05.2022	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	11.08.2020	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	10.03.2021	
Offentlig ettersyn	20.03. – 08.05.2021	
Referatsak	22.06.2021	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	28.09.2021	
Behandlet i KASFK	06.10.2021	
Godkjent i bystyret	27.10.2021	
Kunngjøringsdato	04.12.2021	

Forslagsstiller: Miljøpakken

Plankonsulent: Multiconsult

Reguleringsplannr: r20200026

Kommunens saksnr: 20/37432

Dato: 26.11.2020

A/S Jernbeton Trondhjem,
h e r.

Trondheim, den 28. mars 1966

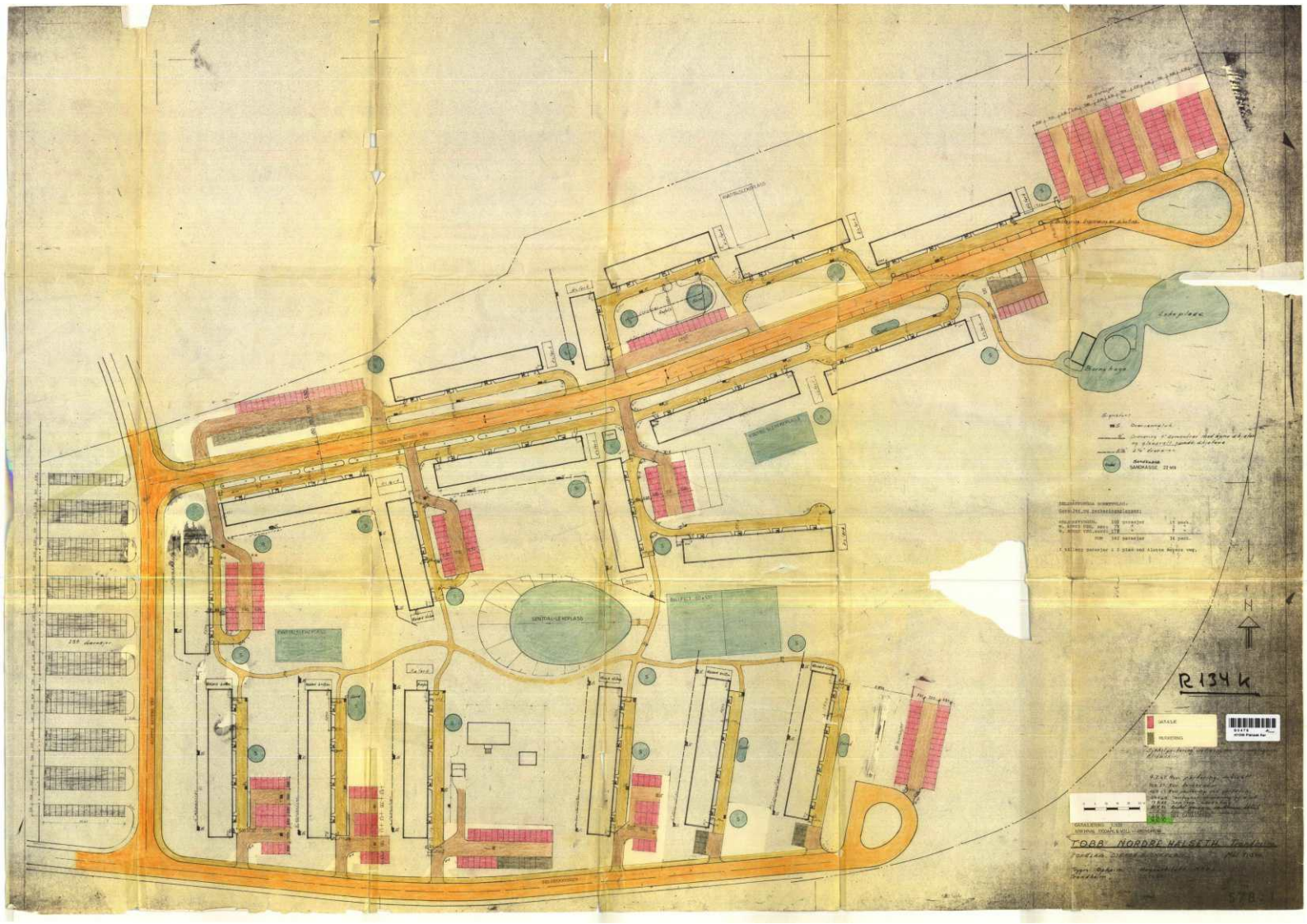
Ang. nr. 3, Waldeman Aunes vei og nr. 46, Selsbakkveien.

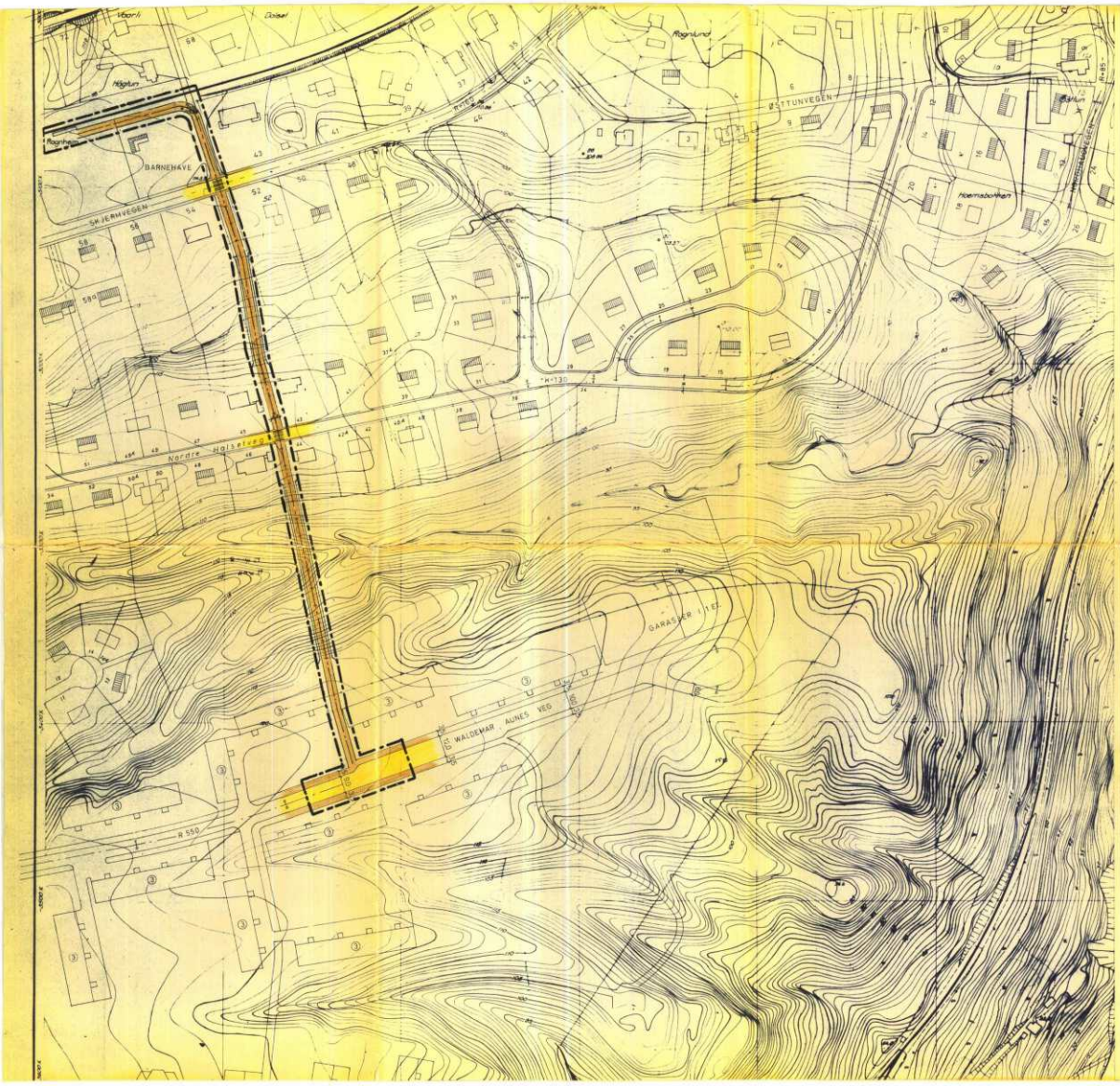
Inspeksjon er foretatt 25.3.d.å.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for leilighetene i begge blokkene.

Dörer til trapperom må gjöres selvlukkende. Tilfluktsrom må settes i forskriftsmessig stand.

Inge Maalö

Arne Ören


R134 k
TOBB NORDRE HALSETH



TEGNFORKLARING

- Offentlig bebyggelse
- Forretningsbebyggelse
- Blokkbebyggelse i mur og betong
- Rekkehus
- Småhus
- Garasje
- Transformatorkiosk
- Eksisterende bygg som inngår i planen
- Industriområde
- Jernbaneområde
- Havneområde
- Landbruksområde
- Fareområde
- Friareal
- Privat tomteareal
- Vann
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Parkering
- Bankett
- Trafikkøy, midtdeler, grønnstripe

- Tomtegrense
- Byggelinje
- Reguleringsgrense

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

REGULERING AV GANGFORBINDELSE FRA HALSET NORDRE TIL ROGNHEIM STASJON PÅ GRÅKALLBANEN.

00475
r0134i Plansak Kar

TRONDHEIM BYPLANKONTOR

25. SEPTEMBER 1967

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:			
1	2.10.67	BYPLANRÅDET				
2	16.1.68					
Nr.	Dato		Nr.	Dato	Sign.	

EKVIDISTANSE 1M

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr:	TEGNING nr:	Endring nr:
1:1000	134 i		

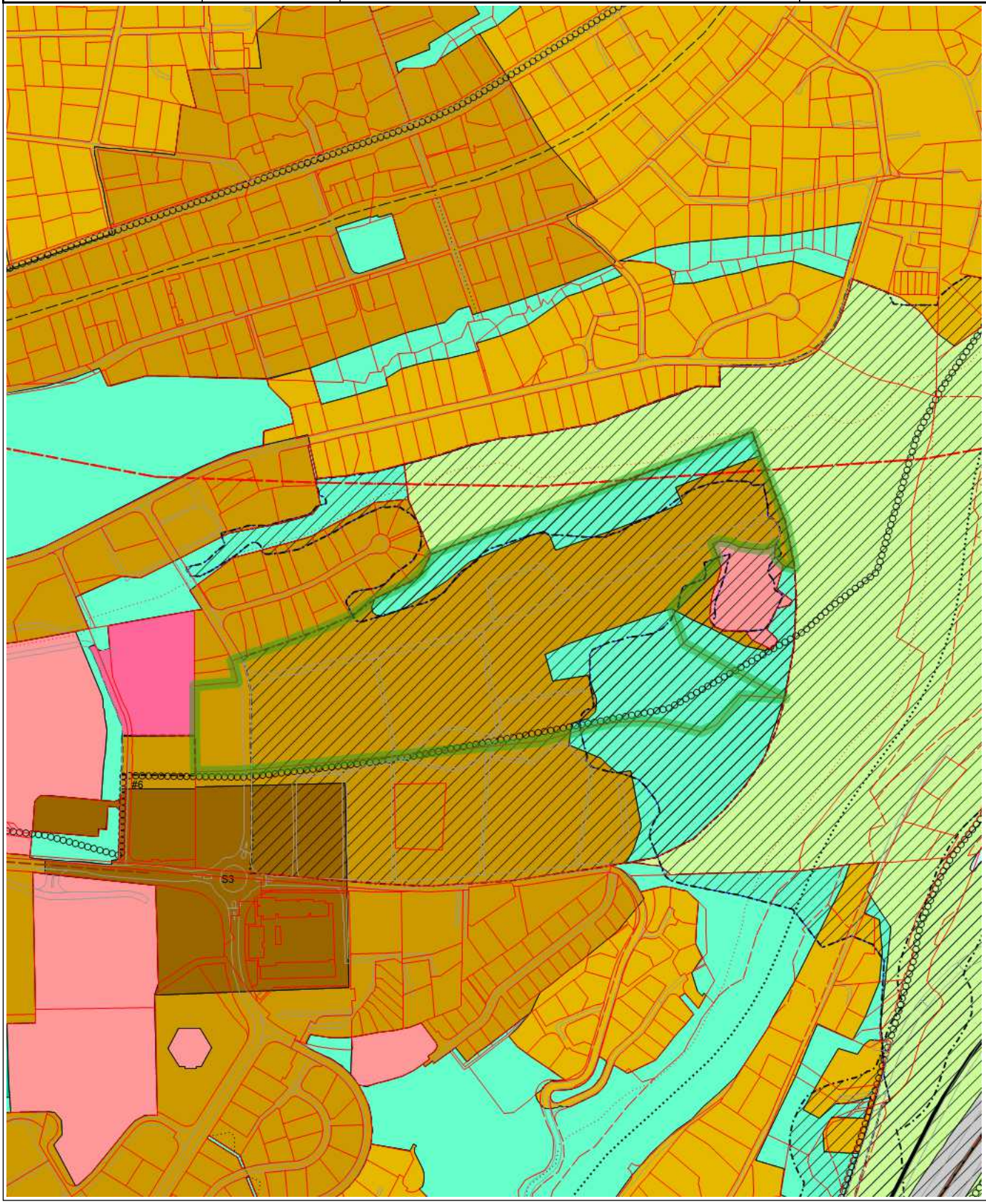
Kartblad M. 28

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

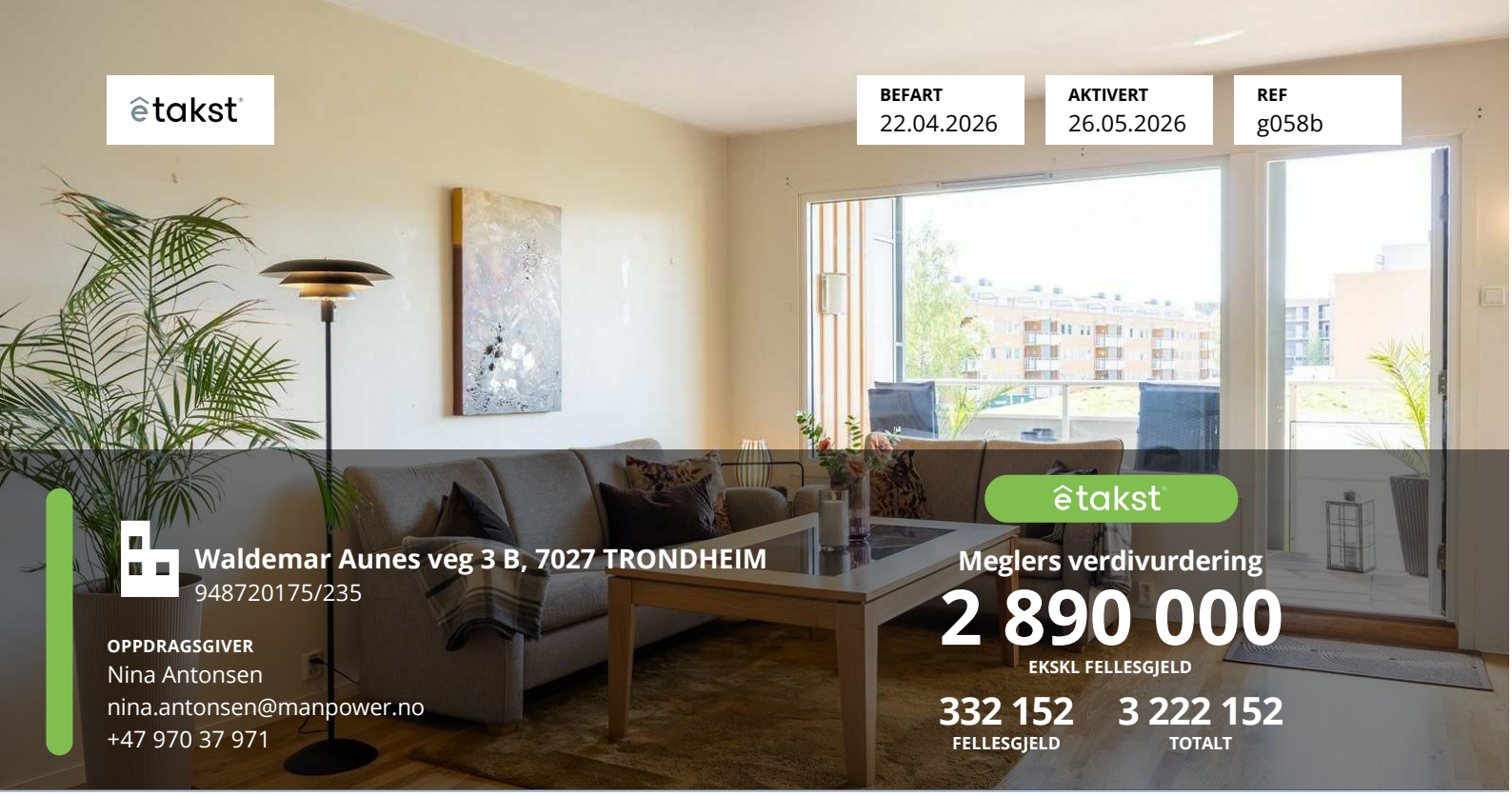
Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Waldemar Aunes veg 3B 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
22.04.2026	26.05.2026	g058b

Waldemar Aunes veg 3 B, 7027 TRONDHEIM

948720175/235

OPPDRAGSGIVER
Nina Antonsen
nina.antonsen@manpower.no
+47 970 37 971

etakst

Meglers verdivurdering

2 890 000

EKSKL FELLESGJELD

332 152 FELLESGJELD

3 222 152 TOTALT

NØKKELINFO

Borettslagsleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1966
Soverom	3
Etasje	2
Fellesutgifter	5 519
Formue	45 915

AREAL

BRA-i	84 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Balkong og parkering.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Waldemar Aunes Veg 13A, 7027 Trondheim	09.07.2025	3 370 000	245 833	3 615 833	1966	78 m²
Waldemar Aunes Veg 7D, 7027 Trondheim	12.08.2025	3 350 000	273 155	3 623 155	1966	83 m²
Waldemar Aunes Veg 13A, 7027 Trondheim	21.10.2025	3 880 000	273 115	4 153 115	1966	83 m²

Lys og romslig 4-roms med glimrende beliggenhet på Hallset. Her bor man i et etablert og rolig boområde tilbaketrukket fra bybildet, likevel sentrumsnært og med gangavstand til populære Bymarka med helårs turterreng. Ypperlig plassering i byggets andre etasje hvor man nyter godt av en sydvendt balkong med sol store deler av dagen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale

MEGLER
Jonas Paulsen
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+4791511559

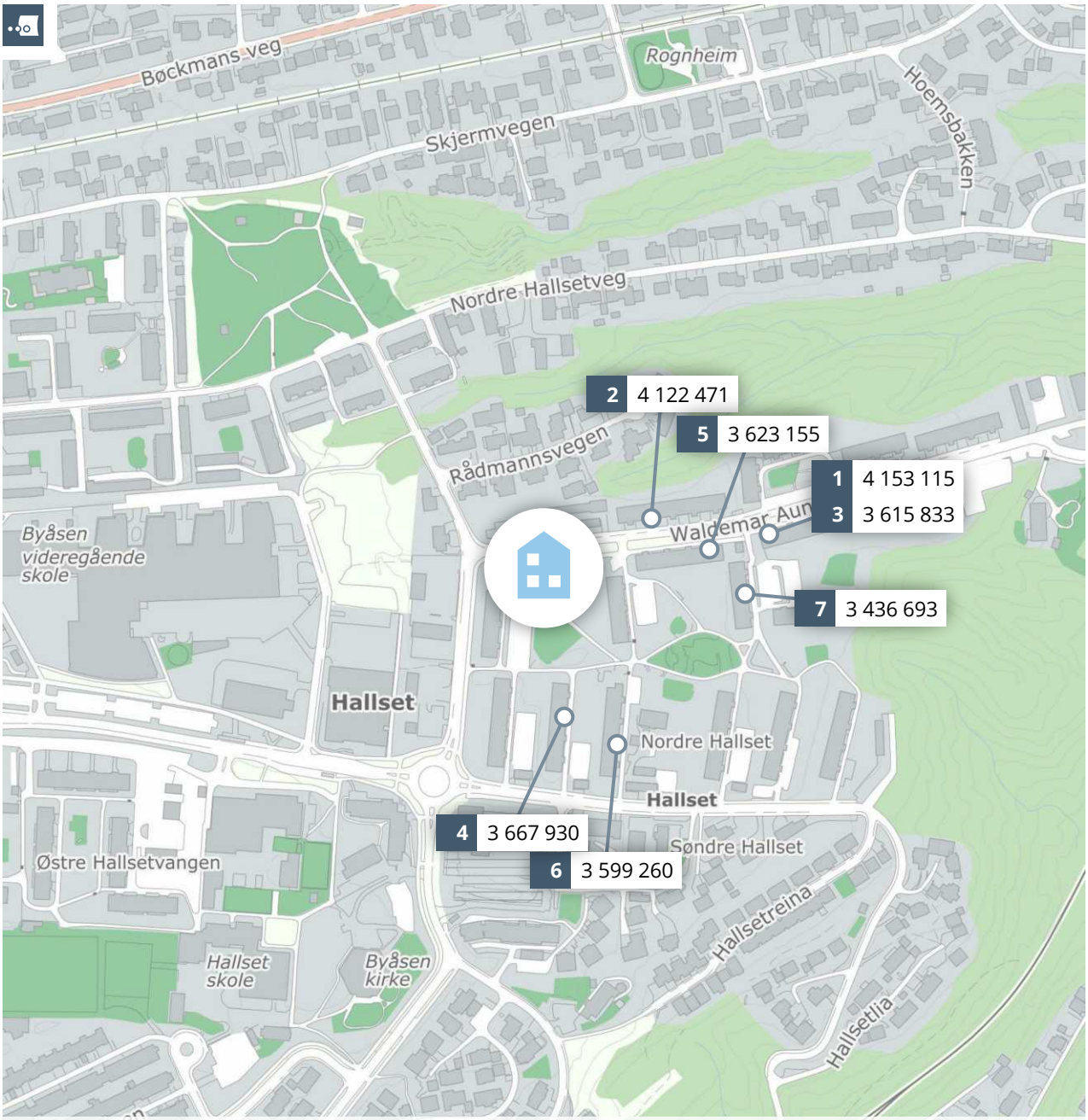
PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Meglers verdivurdering

WALDEMAR AUNES VEG 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 26.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Waldemar Aunes veg 3 B, 7027 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 100 BNR 158 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HALLSET NORDRE

Verdivurdert til

2 890 000

332 152	3 222 152	38 359
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	5 519
Formue	45 915
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Waldemar Aunes veg 13 A 83 m² 1966 3. etg 3 sov	21.10.2025	3 790 000	**3 880 000**	273 115	4 153 115	**50 038**
2	Waldemar Aunes veg 6 B 80 m² 1966 2. etg 3 sov	26.03.2026	3 790 000	**3 790 000**	332 471	4 122 471	**51 531**
3	Waldemar Aunes veg 13 A 78 m² 1966 3. etg 2 sov	09.07.2025	3 390 000	**3 370 000**	245 833	3 615 833	**46 357**
4	Selsbakkvegen 40 C 83 m² 1965 1. etg 2 sov	18.03.2026	3 390 000	**3 350 000**	317 930	3 667 930	**44 192**
5	Waldemar Aunes veg 7 D 83 m² 1966 2. etg 3 sov	12.08.2025	3 390 000	**3 350 000**	273 155	3 623 155	**43 652**
6	Selsbakkvegen 42 B 78 m² 1965 3. etg 2 sov	13.03.2026	3 350 000	**3 300 000**	299 260	3 599 260	**46 144**
7	Waldemar Aunes veg 9 B 78 m² 1966 1. etg 2 sov	16.01.2026	3 190 000	**3 150 000**	286 693	3 436 693	**44 060**

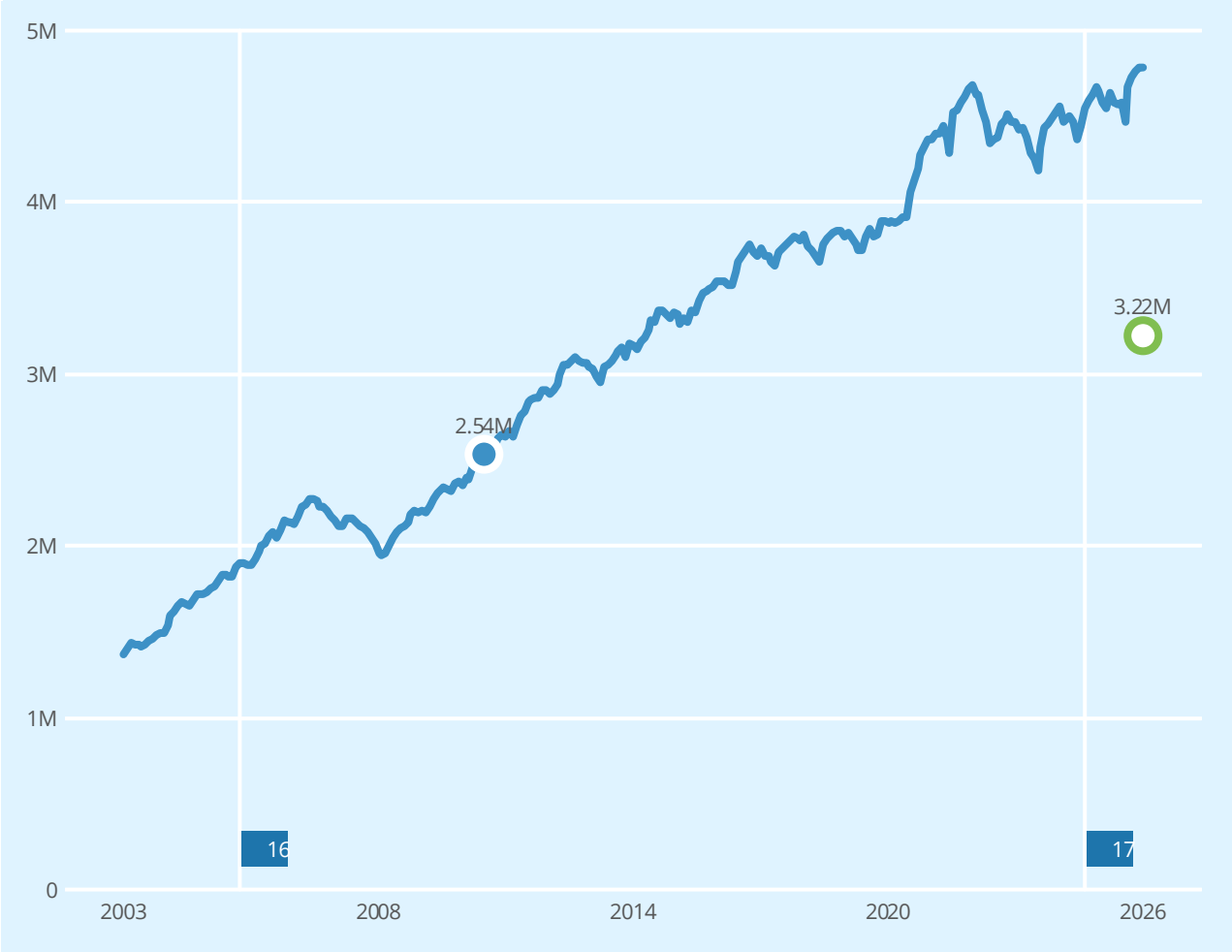
Lys og romslig 4-roms med glimrende beliggenhet på Hallset. Her bor man i et etablert og rolig boområde tilbaketrukket fra bybildet, likevel sentrumsnært og med gangavstand til populære Bymarka med helårs turterreng. Ypperlig plassering i byggets andre etasje hvor man nyter godt av en sydvendt balkong med sol store deler av dagen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

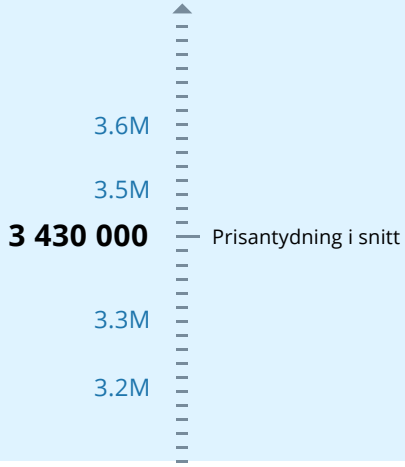
+10 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.04.2011	12.04.2011	13.05.2011	2 090 000	2 400 000	138 886	2 538 886	18

18 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i HALLSET NORDRE grunnkrets nå

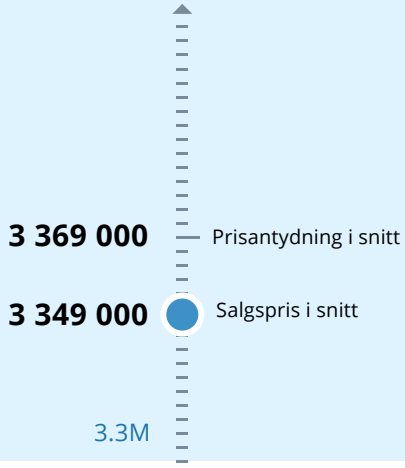
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Leiligheter solgt i HALLSET NORDRE grunnkrets siste 3 mnd

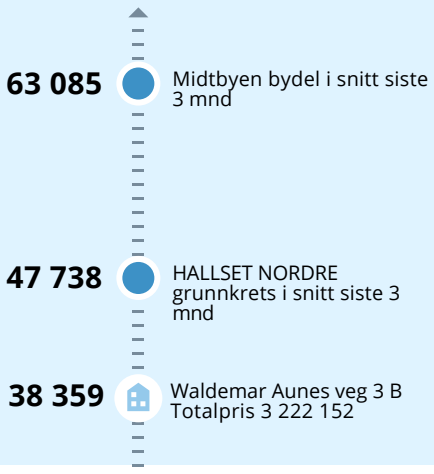
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
84
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Waldemar Aunes veg 3 B, 7027 Trondheim
Gnr. 100, Bnr. 158, andelsnr. 235 i SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG,
Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260166

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 915 11 559

E-post: jonas.paulsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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