

# PROAKTIV

SOLBORG BORETTSLAG

## Stilren, solrik & romslig 2-roms



JOHAN CAPPELENS VEG 21



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

### TELEMARK

• **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Johan Cappelens veg 21, 7033 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 78, bnr. 137, andelsnr. 88, org.nummer 951563560 i SOLBORG BORETTSLAG

**Prisantydning:** 2.300.000,-

**Omkostninger:** 18.396,-

**Andel fellesgjeld:** 114.665,-

**Totalpris:** 2.433.061,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1969

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 41 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 35 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2. etasje

**BRA-e:** 6 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Andelen disponerer ingen fast parkeringsplass. Borettslaget har totalt 19 reserverte parkeringsplasser, hvorav 15 er tilrettelagt for motorvarmer og 4 for ladbare kjøretøy. Parkeringsplassene tildeles av styret etter ansiennitet.

**Tomt:** 37260.5 m<sup>2</sup> felles for brl.

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.511,-

**Felleskostnader inkl.:** Renter og avdrag på fellesgjeld, tv/bredbånd, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renholdstjenester m.m.

**Energimerke:** Oransje E

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
39	40	47	63
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
65	76	79	90
Vedtekter	Ordensregler	Regnskap	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Veldig fornøyd med megler."

"Steinar har god kunnskap om ting og er veldig hyggelig. Lett å snakke med og veldig profesjonell!"

Marita Sætran | Boligselger 2025

"Steinar viste en helhetlig forståelse for våre behov og var tilgjengelig i hele prosessen. Vi satte stor pris på Steinars og Proaktivs profesjonalitet fra vi startet til vi var ferdige med salget."

Kurt Helge Gladsø | Boligselger 2025

"Megler med god kunnskap som holdt det han avtalte, ga meg trygghet gjennom hele prosessen og alltid var tilgjengelig."

"Han hadde tid og følte jeg ble hørt og forstått."

Anita Elene Berntsen | Boligselger 2024

"For andre gang for boligsalg leveres det helt perfekt av megler Steinar Skaanes. Proaktiv og Steinar anbefales på det sterkeste."

Mona Rønning | Boligselger 2025

"Vi er veldig fornøyd med Proaktiv som eiendomsmegler."

"Dette er eiendomsmeglere med lokal kunnskap som virkelig er tilgjengelige og hjelpsomme. God hjelp fra interiørdesigner og fantastisk markedsføring førte til at leiligheten ble solgt langt over prisantydning. Anbefaler Proaktiv på det sterkeste!"

Tormod Stenersen | Boligselger 2024

"Profesjonell og tilgjengelig megler. Alltid imøtekommende og hyggelig!"

"Meget god kunnskap om området/nærområdet Nardo og Risvollan."

Thomas Angelvik | Boligselger og boligkjøper 2023

"Steinar og teamet er veldig profesjonelle, ydmyke, tålmodige og svarte raskt."

"De tilbyr praktiske løsninger og har alltid vært hjelpsomme."

Bo Yuan | Boligselger 2024

"Steinar gjorde en fantastisk jobb med å selge vår leilighet. I et marked som nettopp hadde begynt å gå nedover, sto han på og la ned stor innsats for å få solgt vår leilighet."

"Vi opplevde at han virkelig engasjerte seg utover det man kan forvente. Vi er veldig fornøyd!"

Hildegunn Håbrekke | Boligselger 2023

"Profesjonell; en megler som kan faget sitt, stor kundemasse, raskt oppgjør og god kommunikasjon gjennom hele prosessen."

Rolf Asbjørn Bromstad | Boligselger 2024

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder: **Steinar Skaanes**



**Steinar Skaanes**

Daglig leder

**Mobil:** 970 59 239

**E-post:** steinar@proaktiv.no

**AVDELING:**

Proaktiv Moholt

**Telefon:**

Trondheim Øst Eiendomsmegling

Org. nummer: 912 437 493

## VELKOMMEN TIL VISNING

Steinar Skaanes har en bachelorgrad i eiendomsmegling, er godkjent eiendomsmegler fra Finanstilsynet og er medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund.

Etter mange år i bransjen og ca. 1000 boligomsetninger, er Steinar anerkjent som en kvalitetsmegler i hele regionen, med de aller beste forutsetningene for å rettlede både kjøper og selger trygt gjennom bolighandelen.

Steinars kunder får bunnsolide råd, tuftet på engasjement og erfaring, samt en megler som skreddersyr en strategi for hvert enkelt oppdrag og samtidig følger opp og gjennomfører på en måte som eliminerer tilfeldighetenes spillerom i prosessen.

Proaktiv Eiendomsmegling v/Steinar Skaanes har gleden av å ønske velkommen til en flott 2-roms leilighet i 2. etasje i veldrevne Solborg BL.

Utvendig er borettslaget pent opparbeidet med internveier, grøntareal og diverse beplantninger.

Leiligheten ligger fint til i 2. etasje, med en vestvendt balkong som sikrer gode solforhold gjennom store deler av dagen.

Dette er et perfekt hjem for førstegangskjøpere, studenter eller deg som ønsker en lettstelt leilighet med nærhet til det meste.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- Vestvendt balkong
- Romslig stue med plass til sofa- og sittegruppe
- Pent kjøkken med medfølgende hvitevarer
- Innbydende soverom med praktisk lagringsplass
- To private boder
- Felles vaskekjeller

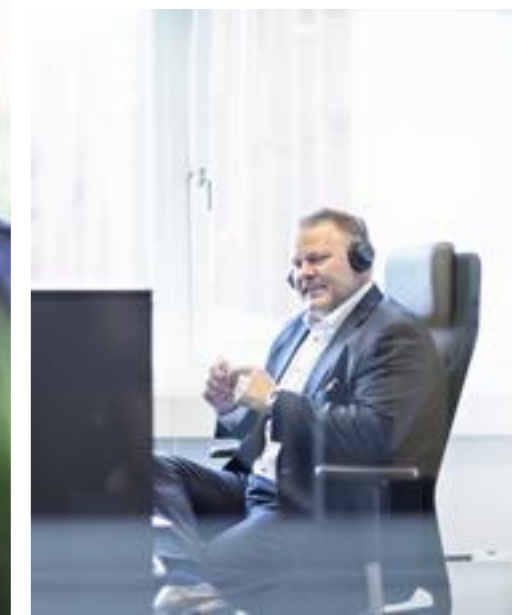
Daglig leder **Steinar Skaanes**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Moholt

### Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

### Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



# NARDO

*Kommune: TRONDHEIM / Område: NARDO*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Nardo er ansett som et svært populært område for både barnefamilier, par og studenter. Dette er et attraktivt bosted da det er gangavstand til flere dagligvarebutikker, skoler og barnehager, samt gang- og sykkelavstand til Trondheim sentrum.

Nærområdet har et bredt utvalg av servicetilbud. Fra leiligheten er det gangavstand til bydelssenteret Nardocenteret som er under ombygging. Tidligere Coop Mega har blitt bygget om til en ny og moderne Rema 1000 som åpnet mars 2026. I byggeperioden holder flere av de øvrige butikkene ved senteret åpent som normalt, blant annet frisørsalong, apotek, blomsterbutikk, klesbutikk, legesenter og spisested. I tillegg har Moholt et variert utvalg av butikker og servicetilbud, som Meny, Mester Grønn, Apotek 1, Nille og flere bensinstasjoner.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Steindalsvegen Linje 11, 51, 115	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Lerkendal stasjon Linje R70	7 min 🚗 3 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 🚗 5.8 km
✈️ Trondheim Værnes	28 min 🚗

## DAGLIGVARE

Coop Mega Nardo	6 min 🚶
Bunnpris Vestlia PostNord, søndagsåpent	9 min 🚶 0.7 km

## VARER/TJENESTER

📦 Nardo centeret	6 min 🚶
🏪 Boots apotek Nardo	6 min 🚶

## SPORT

🏃 Steindal skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🏃 Hoeggen skole Aktivitetshall	7 min 🚶 0.6 km
🚶 TrenHer Nardo	13 min 🚶
🚶 3T-Moholt	23 min 🚶



## Bebyggelse

Området består hovedsakelig av flermannsboliger, lavblokker, rekkehus og eneboliger.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonser eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

#### Skole/Fritid

Leiligheten ligger nær vakre naturområder i Estenstadmarka, som byr på flotte turstier, lysløyper og badeplasser. Turmulighetene er mange, varierte og passer alle uansett alder og aktivitetsnivå. For den som foretrekker å ta treningen innendørs er det flere treningskjeder i nærområdet, blant annet Trenher og Impulse på Nardo, samt 3T og Sit på Moholt.

#### Skolekrets

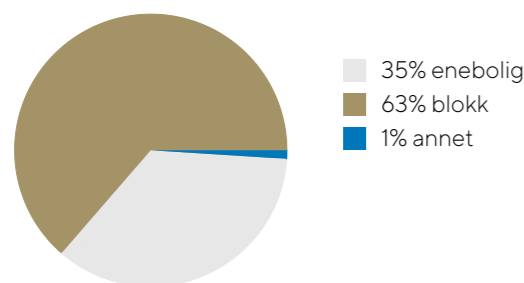
Steindal barneskole og Hoeggen ungdomsskole.



#### Offentlig Kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Nærmeste holdeplass, "Steindalsvegen" ligger 222 meter fra eiendommen. Der passerer busslinje 11 som går mellom Risvollan og Stavset via Kongens gate. Ruten har en reisetid på ca. 15 minutter ned til sentrum. Utover dette har man sykkelavstand til store utdanningsinstitusjoner og arbeidsplasser som NTNU Dragvoll/Gløshaugen, SINTEF, St. Olavs Hospital og Handelshøyskolen. Boligområdet ligger også med lett adkomst til omkjøringsveien som tar deg både øst- og vestover i byen.

#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL JOHAN CAPPELENS VEG 21

Vi starter utendørs – utvendig er borettslaget pent opparbeidet med internveier, grøntareal og diverse beplantninger.

## Parkering

Andelen disponerer ingen fast parkeringsplass. Borettslaget har totalt 19 reserverte parkeringsplasser, hvorav 15 er tilrettelagt for motorvarmer og 4 for ladbare kjøretøy. Parkeringsplassene tildeles av styret etter ansiennitet.

## Tomtestørrelse

37 260 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tirsdag 24. juni 2025 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i borettslaget. På generalforsamlingen ble det fattet vedtak om at fylkeskommunen kan kjøpe 861 kvm av borettslagets eiendom i forbindelse med bygging av sykkelveg med fortau og støyskjerming, i tråd med vedtatt reguleringsplan R20220029. I tillegg vil 273 kvm av eiendommen bli benyttet midlertidig under anleggsperioden, og arealet vil tilbakeføres til borettslaget etter at byggearbeidene er ferdigstilt. Tiltaket berører et område vest på borettslagets eiendom mot Utleirvegen. Det presiseres at avtalen medfører en reduksjon av borettslagets totale tomteareal.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leilighet i småhus med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel. Saltak tekket med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

## Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 0

TG1: 1

TG2: 4

TG3: 1

Bygningsdeler med TG3

Membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet har ukjent alder på tettesjiktet. Det er etablert belegget på gulv samt belegget og våtromsplater på vegger. Sluket fremstår som originalt fra byggeår og er av eldre type i soil. Gulvbelegget er ført ned i sluk uten bruk av klemring, noe som ikke tilfredsstillers dagens krav til sikker tilkobling mellom gulvbelegg og sluk. Løsningen innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt med hensyn til alder på sluk og ukjent utførelse av tettesjikt. Kostnadsestimatet er sjablongestimert med utgangspunkt i utskifting av hele tettesjiktet (mellom 100 000 - 300 000).

Bygningsdeler med TG2

Baderomsoverflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.



Sanitærutstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Fuktsøk: Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader. Gulvbelegget er lagt ned i sluk uten bruk av klemring.

VVS: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

### Bygningssakkyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Mandag, 16. mars 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

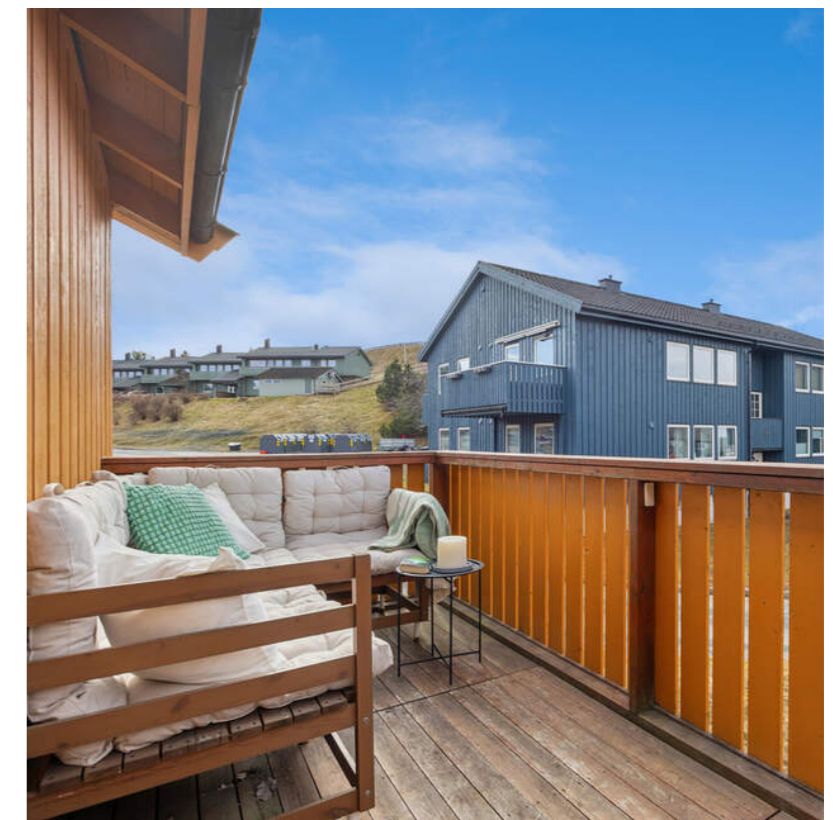
Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

"Det er ikke lagt gulv helt inntil veggen bak kjøleskap på kjøkkenet. Det er noen få cm gulv som mangler. Det har vært slik siden forrige eier la nytt gulv."



### VESTVENDT BALKONG

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en vestvendt beliggenhet, noe som gir gode solforhold på ettermiddagen og kvelden.



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.  
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Velkommen til Johan Cappelens veg 21, presentert av Steinar Skaanes v/Proaktiv Eiendomsmegling. Leiligheten er beliggende i byggets 2. etasje og har vestvendt orientering med gode solforhold på ettermiddag- og kveldstid. Fra balkongen er det utsyn mot nærområdet og borettslagets fellesområder.

Innenfor døra blir man møtt av en innbydende entr  med plass til vegghengt klesoppbevaring og skoskap. Innvendig fremstår leiligheten innbydende, med 1-stavs gulv og tidløse fargevalg på vegger.

Stuen på 14,7 kvm fremstår som lys og luftig, med generøse vindusflater mot vest som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har gode møbleringsmuligheter og rommer både spisegruppe og sofakrok. Fra stuearealet er det glidende overgang til leilighetens k kken. K kkenet har en praktisk utforming, godt utnyttet med over- og underskap. Innredningen er malt i en dus grønnfarge som gir rommet en rolig og behagelig atmosfære. Det er medfølgende hvitevarer i form av k leskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Øvrig innredning består av toalett, dusjnische og en moderne baderomsinnredning med nedfelt servant.

Soverommet måler 7 kvm med god plass til dobbeltseng og nattbord. Soverommet har praktiske klesstenger montert i taket, perfekt for enkel og oversiktlig oppheng av klær.

Leiligheten har praktiske lagringsmuligheter med en bod i kjeller og en bod på loft.

## Areal

Bruksareal:  
2. etasje  
BRA-i: 35 kvm  
BRA-e: 6 kvm  
Total BRA: 41 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
2. etasje: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

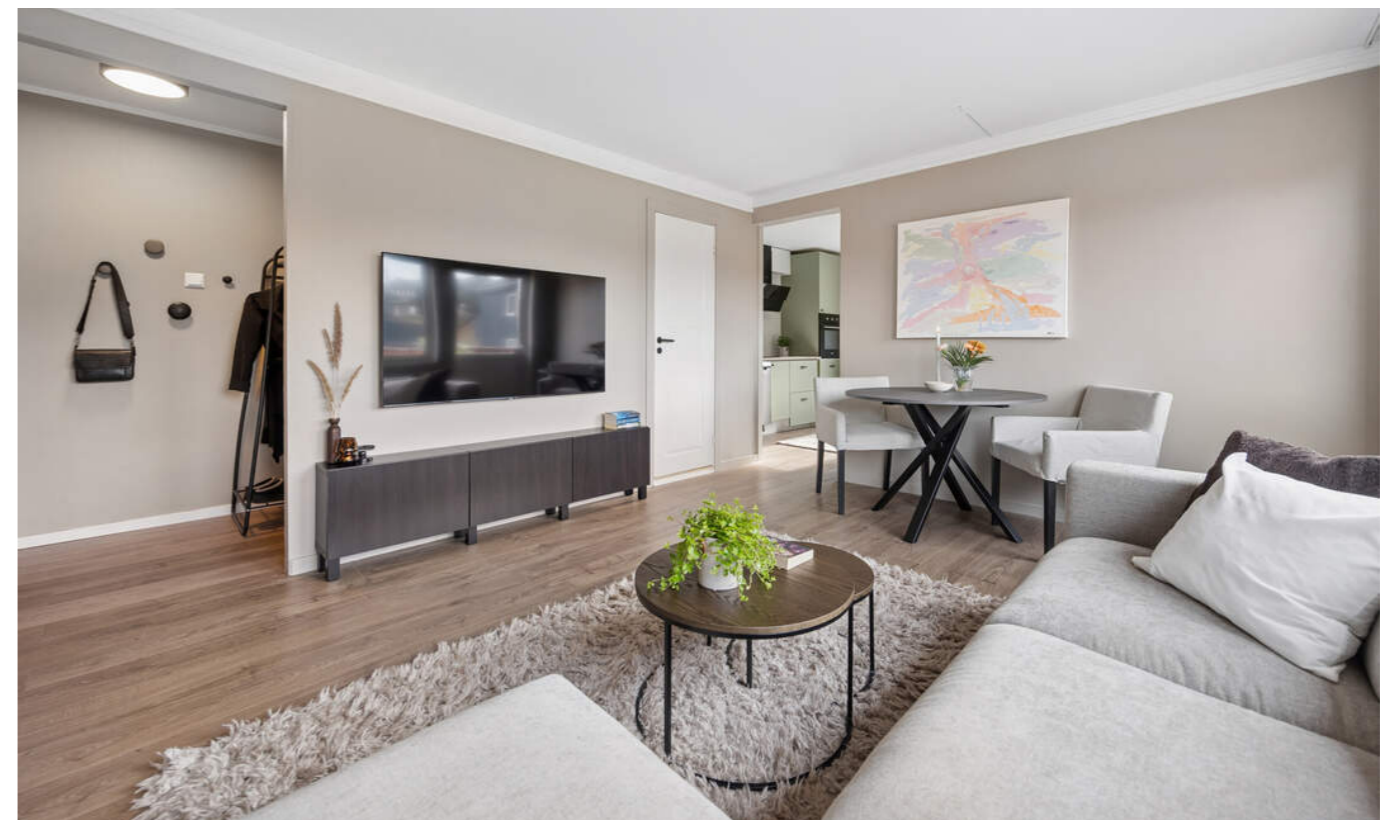
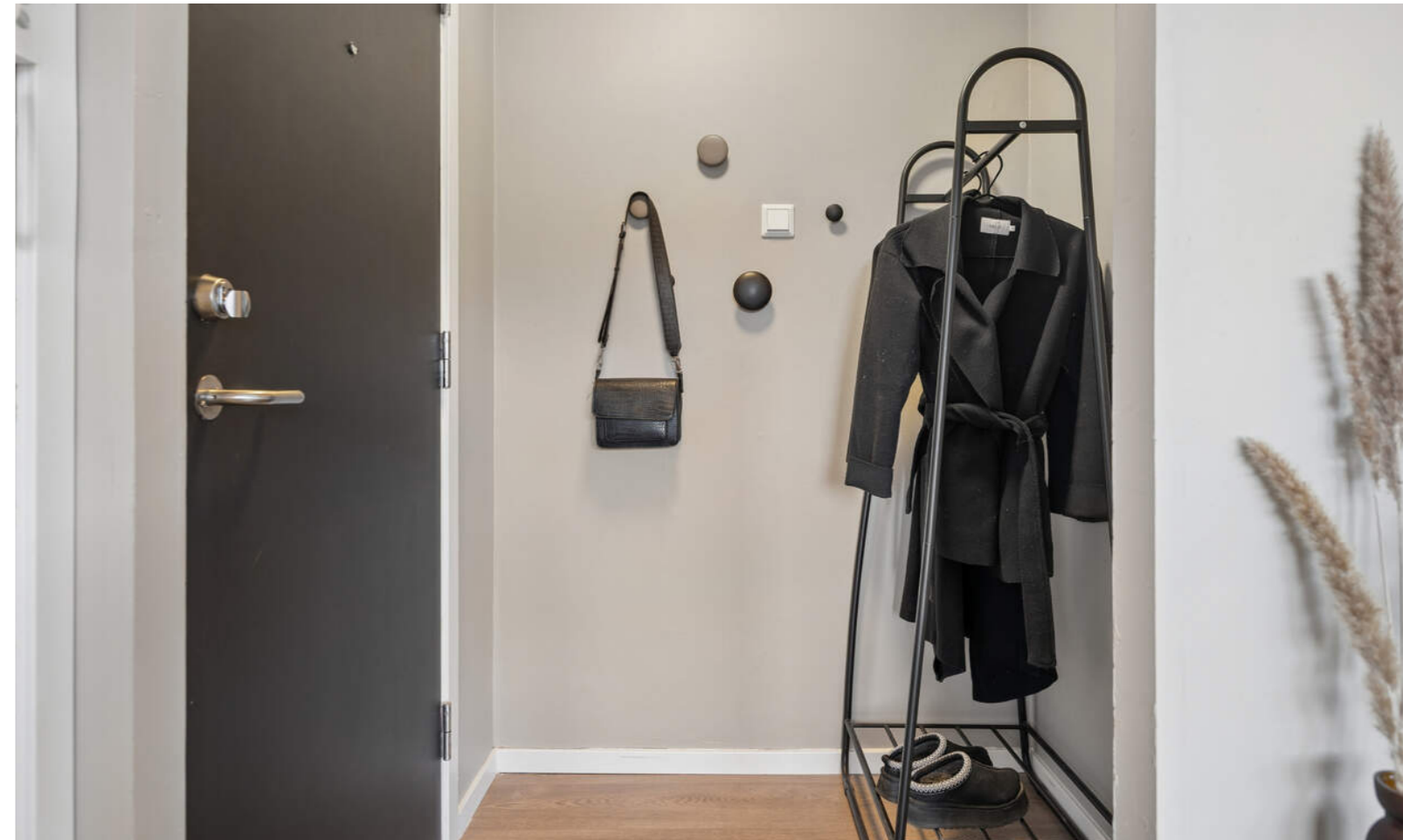
- Felles vaskerom i kjeller

## Oppvarming

- Elektrisk

## Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 4 022 kWh i 2025. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.





## INNBYDENDE OG LYS

---

Innvendig fremstår leiligheten innbydende, med 1-stavs gulv og tidløse fargevalg på vegger. Generøse vindusflater mot vest slipper inn rikelig med dagslys.





# PENT KJØKKEN

Mange vil nok sette pris på at kjøkkenet er noe adskilt fra stuen, selv om utførelsen er åpen og gjennomgående. Innredningen er malt i en dus grønnfarge som gir rommet et naturlig og avslappende uttrykk.



# INNBYDENDE SOVEROM

Soverommet har praktiske klesstenger montert i taket, perfekt for enkel og oversiktlig oppheng av klær.





Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger.



## VASKEROM

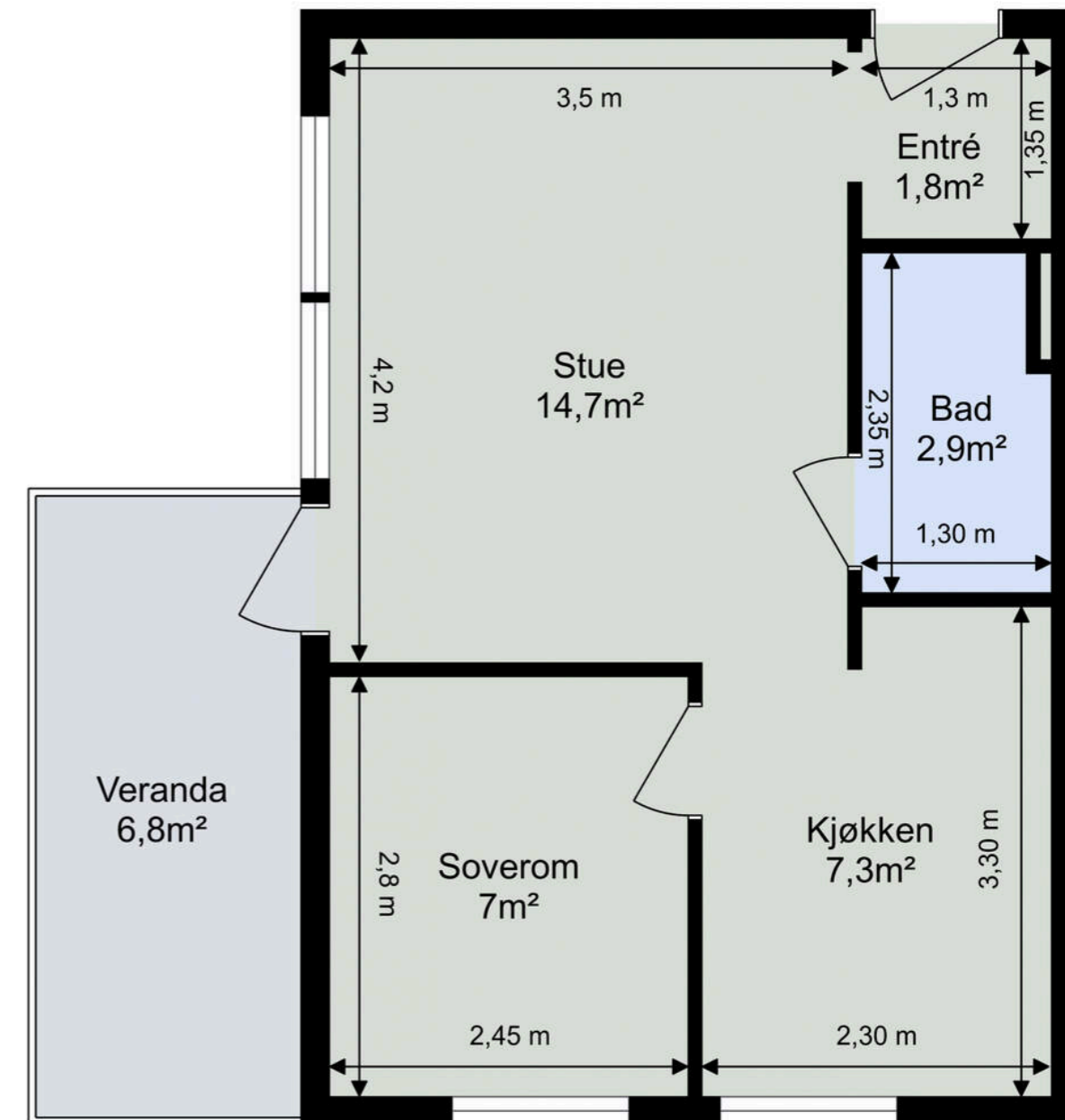
Det er felles vaskerom i kjeller, utstyrt med vaskemaskin og tørketrommel.



# PLANTEGNING

Johan Cappelens veg 21

2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

### Om borettslaget

Borettslaget drives som et selvstendig borettslag med TOBB som forretningsfører, og består av 152 leiligheter fordelt på 19 åttemannsboliger.

Borettslagets hjemmeside:  
<https://www.solborg.info/start>

### Felleskostnader pr. mnd

3.511,-

### Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, tv/bredbånd, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renholdstjenester m.m.

- Renter kr 269,-
- Avdrag kr 642,-
- Felleskostnad driftsdel kr 2 145,-
- Elektroniske fellesavtaler kr 455,-

### Andel fellesgjeld

114.665,- per tirsdag, 17. mars 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 14631458  
 Den Norske Stats Husbank  
 Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 02.02.2026: 2.84% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 51  
 Saldo per 17.03.2026: 18 923 062  
 Første termin: 01.09.2012  
 Første avdrag: 01.12.2016  
 Siste termin 01.09.2038  
 Fastrente til 01.09.2038

### Andel fellesformue

24.374,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2024  
 - Årsresultat kr 1 044 061,-  
 - Disponible midler kr 3 863 108,-

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett. Fristen for å melde forhåndsinteresse er 30. mars 2026. Kontakt megler for nærmere info.

### Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

### Dyrehold

Borettslaget har et generelt forbud mot dyrehold. Det kan søkes om dispensasjon fra dette hvor type dyr/rase samt skriftlig samtykke fra alle i samme oppgang legges ved. Det skal alltid søkes borettslagets styre om tillatelse til å holde dyr. Tillatelsen gis til ett bestemt dyr og kan ikke overføres til nytt dyr uten etter søknad.

### Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS  
 Polisenummer 19190930

### Diverse relevant info

Det ble høsten 2025 utført en el- og vannsjekk av leiligheten i regi av styret i borettslaget. Inspeksjonen ble godkjent. Ingen nødvendige tiltak

### Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

### Formuesverdi primær

542.598,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

2.170.393,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Bygget er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger en attest datert 3. juni 1970 som sier at bygget er tatt i bruk og at husene er oppført i overensstemmelse med tegninger approbert i bygningsrådet. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endinger som ble omsøkt før 1. januar 1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Videre foreligger det en godkjent byggesøknad for balkonger datert 7. september 1993.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 2, i et område avsatt til nåværende sentrumsformål og nåværende blå/grønnstruktur. Gjeldende regulering for eiendommen er r1112 datert 26. november 1968. Reguleringsformålet er bolig.

Relaterte planer i nærområdet:

r20220029 - Utleirvegen, strekningen Steindalsvegen  
 Hensikten med planen er å legge til rette for ny sykkelveg med fortau samt støyskjerming langs Utleirvegen på strekningen mellom Steindalsvegen og Blaklivegen.

r20120024 - Detaljregulering av Fredlybekken  
 Planområdet ligger nordvest for eiendommen. Hensikten med planen er å sikre areal for framføring av kommunale vann- og avløpsledninger, og å synliggjøre flomutsatt areal innenfor planområdet. Fredlybekken er i dag lukket og går i rør. I planarbeidet er både åpning av bekken og det å beholde den lukket vurdert.

## Kjerneinformasjon

Planforslag i nærområdet:

r20240022 - Utleirvegen fra omkjøringsvegen til Steindalsvegen  
Planen gjelder fornying av Utleirvegen, fra omkjøringsveien til Steindalsvegen.

r20240023 - Utleirvegen 27, 29 og 31 m.m.  
Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av kombinert næring- og boligbebyggelse.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.dsa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

2 300 000,00 (Prisantydning)  
114 665,00 (Andel av fellesgjeld)

2 414 665,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)  
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
2 424 161,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
2 433 061,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

## Kjerneinformasjon

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

## Kjerneinformasjon

### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

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

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at veggfeste til TV ikke medfølger.

### Eier

Ine Sandevold Hembre

### Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

### Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr 45 000,00. Sum fastpris og andre inntekter 95 440,00

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Egenerklæring

Johan Cappelens veg 21, 7033 TRONDHEIM

19 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Johan Cappelens veg 21	Johan Cappelens veg 21	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2024

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra overtakelse 28 juni 2024 til dagens dato, 19.mars 2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Norsk Forsikring AS-1H

## Informasjon om selger

Selger

Hembre, Ine Sandvold

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Side 3



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Planer og godkjenninger**

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?  
 Økning av kapasitet på søppelcontainere medfører økning av felleskostnadene på 2,5% fra 01.05.26

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Andre opplysninger**

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:  
 Det er ikke lagt gulv helt inn til veggen bak kjøleskap på kjøkkenet. Det er noen få cm gulv som mangler. Det har vært slik siden forrige eier la nytt gulv.

Side 4

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 64275955**

Side 5

**Egenerklæringskjema**

Name	Date
<b>Ine Sandvold Hembre</b>	<b>2026-03-19</b>

Identification

 Ine Sandvold Hembre

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringskjema

Signed by:

Ine Sandvold Hembre

19/03-2026  
01:59:31

BankID OIDC  
High



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Johan Cappelens veg 21

7033 TRONDHEIM

5001/78/0/137/88/0

Rapportdato

27.03.2026

TG 0  0

TG 1  1

TG 2  4

TG 3  1

TG IU  0

JOHAN CAPPELENS VEG 21 - 5001/78/0/137/88/0

Befaring utført den 18.03.2026 av:



Christer Prestmo Laugen  
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4792492286  
christer@wstakst.no



Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.

## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningsakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**

## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

JOHAN CAPPELENS VEG 21 - 5001/78/0/137/88/0

2/16

## Tilstandsgradene

TG 0		<b>Ingen avvik</b> Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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		<b>Mindre eller moderate avvik</b> Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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		<b>Vesentlige avvik</b> Tilstandsgrad 2 gis når 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		<b>Store eller alvorlige avvik</b> Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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		<b>Ikke undersøkt</b> Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JOHAN CAPPELENS VEG 21 - 5001/78/0/137/88/0

3/16

## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

## i Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

## i Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

## i Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

4/16

## i Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

## i Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## i Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.

5/16



## Om boligen

**Adresse:** Johan Cappelens veg 21 , 7033, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/78/0/137/88/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1969

**Tomt:** 37 260.50 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Ine Sandvold Hembre

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leilighet i småhus med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel. Saltak tekket med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

### Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.



## Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

2. Etasje			
<b>BRA-i</b> 35 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 6 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 7 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entrè, bad, stue, kjøkken og soverom.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> 1 bod på loftet og 1 boder i kjelleren.	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Veranda.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
<b>BRA</b> 41 m <sup>2</sup>	

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

## i Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

### 4 Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader. Gulvbelegget er lagt ned i sluk uten bruk av klemring.

**VVS:** TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### 1 Bygningsdeler med TG 3

TG 3

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Våtrommet har ukjent alder på tettesjiktet. Det er etablert belegget på gulv samt belegg og våtromsplater på vegger. Sluket fremstår som originalt fra byggeår og er av eldre type i soil. Gulvbelegget er ført ned i sluk uten bruk av klemring, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikker tilkobling mellom gulvbelegg og sluk. Løsningen innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt med hensyn til alder på sluk og ukjent utførelse av tettesjikt. Kostnadsestimater er sjablongestimert med utgangspunkt i utskifting av hele tettesjiktet.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

JOHAN CAPPELENS VEG 21 - 5001/78/0/137/88/0

### 0 Bygningsdeler med TG IU

TG IU

## 1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

**Kommentar:**

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

19.03.2026

8/16

## 2 Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Det bemerkes at baderomsdøren er flyttet fra kjøkken til stuen.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 03.06.1970.

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Nei

JOHAN CAPPELENS VEG 21 - 5001/78/0/137/88/0

9/16

### 3 Bad

#### Beskrivelse av våtrommets overflater

Belegg på gulv, belegg og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

#### Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

#### Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

#### Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktrevende insekter

#### Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

#### Kommentar:

Det bemerkes manglende bunnlist på våtromsplater, samt enkelte hakk/skader på våtromsplatene overflate.

#### Er det fall til sluk?

Ja

#### Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, samt at dørterskel er hevet med 40mm. Lekkasjesikring og høydeforskjell er over 25mm totalt.

#### Totalvurdering av overflater

**TG 2** 

#### Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

#### Levetid:

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

10/16

### Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

#### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert et eldre sluk av soil/støpt.

#### Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

#### Kommentar:

Gulvbelegget er lagt ned i sluk uten bruk av klemring.

#### Bilde



#### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

**TG 3** 

#### Kommentar:

Våtrommet har ukjent alder på tettesjiktet. Det er etablert belegg på gulv samt belegg og våtromsplater på vegger. Sluket fremstår som originalt fra byggeår og er av eldre type i soil. Gulvbelegget er ført ned i sluk uten bruk av klemring, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikker tilkobling mellom gulvbelegg og sluk. Løsningen innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt med hensyn til alder på sluk og ukjent utførelse av tettesjikt.

Kostnadsestimatet er sjablongestimert med utgangspunkt i utskifting av hele tettesjiktet.

#### Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

#### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

11/16

## Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

### Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, avløp av soil. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter.

### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant





### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

**TG 2** 

### Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

### Levetid:

-  Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
-  Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
-  Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
-  Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningsakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

### Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

### Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Dusjsone er etablert tilstøtende mot kjøkkeninnredning, samt naboileighet.

## Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

### Totalvurdering av fuktsøk

**TG 2** 

### Kommentar:

Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader. Gulvbelegget er lagt ned i sluk uten bruk av klemring.

12/16

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

### Kommentar:

Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere dusjkabinett på bad eldre enn 10år.

**4**

## Kjøkken

**TG 1** 

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og rørøpplagg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

### Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

### Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

### Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

### Integrerte hvitevarer:

Platetopp, Stekeovn

### Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

### Kommentar:


Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

### Totalvurdering av kjøkken

### Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

### Levetid:

-  Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

13/16

## 5 VVS

TG 2 

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp som føres inn på våtrom.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.


**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**


Ja


**Kommentar:**

Det anbefales etablering av lekkasjevakt ved bereder.

**Levetid:**

 Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

 Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

14/16

## 6 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Sikringskapet er etablert i kjelleren.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Rehab av kjøkken og sikringskap i 2021.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

Det ligger samsvarserklæring for utførte arbeider inne i skapet.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?**

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert i 2002 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Øvrig info:**

Det ble utført en kontroll av det elektriske anlegget høsten 2025, uten registrerte avvik.

15/16


Bilde



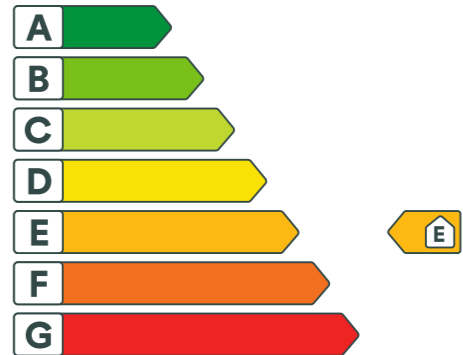
JOHAN CAPPELENS VEG 21 - 5001/78/0/137/88/0



## Energiattest



Adresse <b>Johan Cappelens veg 21, 7033 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>19.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-272617</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>182348228</b>
Gårdsnummer <b>78</b>	Bruksnummer <b>137</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0204</b>



### 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 <b>1969</b>	Bygningstype <b>Annet småhus</b>
Bruksareal <b>35,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>35,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**397,69 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>414,02 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>14 491 kWh</b>
--	---



## Johan Cappelens veg 21, 7033 TRONDHEIM

Detaljer	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

## Vedtekter for Solborg borettslag

Org. nr. 951563560

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 1. desember 1967 med senere endringer. Sist endret på ordinær **generalforsamling 24. mai 2023**. Før det 12 mai 2022, 5 mai 2021, 13. mai 2019, 15. mai 2018, 11. mai 2017, og 14. juni 2006 og etter en totalrevisjon i henhold til lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 - med ikrafttredelse fra 15. august 2005. Ikrafttredelse fra siste endringsdato.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

(1) Solborg borettslag er et frittstående borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boliger (herunder garasjer), samt forestå fellestiltak (herunder barnehage, vaktmestertjeneste etc), når dette har felles formål for andelseierne eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilslutningsforhold

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Andelseiere har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

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

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

(5) Den forrige 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.

### 2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

(1) Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra styret. Det samme gjelder innvendige ombygginger dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjon, felles rør, ledninger og anlegg.

(2) Andelseiere i første etasje gies mulighet til å kle igjen under sin egen veranda under forutsetning av at dette er godkjent av styret.

(3) Andelseiere gies mulighet til å montere markise over sin egen veranda under forutsetning av at dette er godkjent av styret. Markise må være i ensfarget nøytral farge.

(4) Andelseiere i første etasje gies mulighet til å anlegge trapp ned fra egen veranda under forutsetning av at dette godkjennes av styret.

(5) Andelseiere gies mulighet til å montere utebelysning samt strømuttak utvendig på egen veranda og i bod. Dette er under forutsetning av styrets godkjenning. Utebelysning skal ikke være til sjenanse for andre beboere. I bod skal strømuttak være tilkoblet eget sikringsskap.

(6) Andelseiere i første etasje gies mulighet til å anlegg varmtvannsbereder i kjeller. Dette er under forutsetning av styrets godkjenning.

(7) Andelseiere gis mulighet til å bygge plattform ned fra terrasse. under forutsetning av at dette er godkjent av styret. Plattformen må være i samsvar med plantegning.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett

(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.

(4) Andelseier som benytter sin forkjøpsrett, får beregnet sin ansiennitet på nytt for hver gang forkjøpsretten anvendes.

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

(1) 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) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen.

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, er familiestørrelsen avgjørende. Er både ansiennitet og familiestørrelse lik, avgjøres fordelingen ved loddtrekning.

(2) Andelseier som vil overta ny andel må normalt overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret kan likevel fravike dette etter søknad, dersom andelseierne etter samlivsbrudd ønsker hver sin boenhet for å slippe å flytte for langt fra felles barn.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres på borettslagets nettsider 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 skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, og andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for borettslagets beboere.

### 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som tilhører boligen i forsvarlig stand samt vedlikeholde leiligheten. F.eks. vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, panelovner, ventilatorer, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre forsvarlig utlufting av boligen. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten til hovedrør. Andelseieren er ansvarlig for å dekke egenandel ved skader i egen andel og eventuelle følgeskader på nærliggende andel(er) og fellesområder.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør fram til stoppekran og øvrige rør, varmtvannsbereder, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater (panelovner, ventilatorer og vifter som er plassert i boligen), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Utskifting av sluk og avløpsrør mv som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og evt oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(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.

(8) Andelseiere som har utført ombygging, påbygging eller andre endringer i henhold til avsnitt 2-4 plikter å vedlikeholde disse. Manglende vedlikehold kan føre til pålegg fra styret om tilbakeføring.

(9) Andelseier plikter å sørge for at røykvarsler i egen leilighet til enhver tid er operativ. Ved påført skade eller forsvunnet røykvarsler kan andelseier bli erstatningspliktig.

(10) Andelseier plikter å vedlikeholde balkongens gulv, rekkverkets stendere og toppbord. Dette gjelder vask, beis og mindre reparasjoner. Beis skal være i borettslagets farger.

(11) Den enkelte andelseier vil være ansvarlig for å vedlikeholde og holde plattingen i forsvarlig stand. Alle utgifter knyttet til plattingen dekkes av den enkeltes andelseier.

## 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) Borettslaget refunderer inntil 4000,- ved utbytte av varmtvannsbereder som er defekt eller utgått på dato.

(3) 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.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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. Borettslaget stiller med beis, utlån av verktøy og ev. materialer til vedlikehold av balkong.

(5) 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.

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

(7) Borettslaget refunderer inntil 5000,- ved skifte av sluk som er defekt/utgått på dato

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

(1) 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 ordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

### 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

(1) 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 pantessikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de retningslinjer borettslaget gir.

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

### 7-2 Borettslagets pantessikkerhet

(1) 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 styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år (dersom ikke annet er bestemt av generalforsamlingen). Varamedlemmene velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og eventuelt sekretær 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

(1) Styreleder eller nestleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

### 8-5 Valgkomité

(1) Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av 3 medlemmer, hvorav 2 velges av generalforsamlingen og 1 velges av styret. Den som velges av styret sørger for innkalling og koordinering av innstillingen, som legges frem for generalforsamlingen. Funksjonstiden for medlemmene er 1 år.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

(1) 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 ti prosent av andelseierne 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.

(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**

- (1)
- Konstituering
  - Godkjenning av årsregnskap
  - Valg av styremedlemmer, varamedlemmer, valgkomité og eventuelt øvrige verv
  - Eventuelt valg av revisor
  - Fastsetting av godtgjørelse til styret
  - Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, og minst en av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen. Protokollen skal være tilgjengelig for andelseier.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) 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. Juridiske andelseiere med mer enn en andel stemmer med en andel.

**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. Blanke og/eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg, kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Når det ved valg er flere enn en kandidat til et verv, skal avstemmingen være skriftlig.

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet****10-1 Inhabilitet**

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

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

**10-2 Taushetsplikt**

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

**10-3 Mindretallsvern**

(1) 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.

**11-2 Forholdet til borettslovene**

(1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

## Ordensreglement for Solborg borettslag



### 1. Innledende bestemmelser

- 1-1 Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Ordensreglene skal sikre borettslaverne orden, ro og hygge i hjemmet.

### 2. Regler om ro i leiligheten

- 2-1 Enhver plikter å overholde alminnelig krav til ro og orden. Mellom kl. 23.00 og 06.00 må ingen ved unødig støy forstyrre den alminnelige nattero. Ved sang, tale, bruk av radio/tv og musikkinstrumenter må det vises hensyn så dette ikke er til sjenanse for naboene.
- 2-2 Ved støyende oppussing skal naboer varsles via oppslag i gangen. Slik oppussing kan utføres mellom 07:00 og 19:00 på hverdager og 10:00 til 17:00 på lørdager med mindre annet avtales med andre beboere.

### 3. Snømåking og sandstrøing

- 3-1 Hver andelseier er ansvarlig for snørydding og sandstrøing om vinteren, samt utvendig renhold om sommeren. Dette gjelder partiet fram til gangveien. Andelseierne plikter å sørge for renhold/rydding av felles kjeller og trapp.

### 4. Renhold og orden

- 4-1 All søppel kastes i søppelkoneinene innpakket på måte som tilfredsstillende renholdsverkets krav. Henstilling av avfall omkring søppelkoneinene skal ikke forekomme.
- 4-2 Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og lufting av tøy og sengeklær. Vis hensyn med lufting og banking av matter og gulvtepper.

### 5. Vedr. sanitæranlegget

- 5-1 Det må bare brukes toalettspapir i toalettet. Uvedkommende ting som bind, tamponger, vattpinner og lignende skal ikke kastes i toalettet.
- 5-2 Alle innredninger og alt utstyr for øvrig behandles forsiktig. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang i blant med varmt vann eller soda for at avløpsrørene ikke så lett stoppes til. Staking av vasker og sluk besørgeres av borettslaverne.
- 5-3 Vaskemaskin og tørketrommel må rengjøres og tørres godt etter bruk. Ved lekkasje som kan føre til skade, stenges hovedkranen og vaktmesteren varsles. Vaskerommene skal ikke benyttes som lagringsplass.

### 6. Dyrehold

- 6-1 Borettslaget har et generelt forbud mot dyrehold. Det kan søkes om dispensasjon fra dette hvor type dyr/rase samt skriftlig samtykke fra alle i samme oppgang legges ved.
- 6-2 Det skal alltid søkes borettslagets styre om tillatelse til å holde dyr. Tillatelsen gis til ett bestemt dyr og kan ikke overføres til nytt dyr uten etter søknad.
- 6-3 Borettslaveren som holder dyr er registreringspliktig og må skriftlig forplikte seg til å respektere reglene for dyrehold i borettslaget. Denne bekreftelsen innebærer også at eieren godkjenner å måtte skille seg av med dyret hvis retningslinjene ikke følges.
- 6-4 Styret vil måtte vurdere tillatelsen på nytt hvis det senere mottar begrunnede klager på dyreholdet, for eksempel sjenerende støy og/eller aggressivitet fra dyret. Tillatelsen vil også bli gitt ny vurdering hvis bestemmelsene i punkt 6-5, 6-6 og 6-7 brytes og blir påklaget.
- 6-5 På borettslagets område skal dyret være i bånd og under full kontroll av en voksen person eller barn over 10 år som er fortrolig med dyrets gemytt og dressurspråk..
- 6-6 Av hygieniske hensyn er det ikke tillatt å luften/leie dyr på aktivitetsbanen.
- 6-7 Eieren plikter å fjerne ekskrementer etter dyret.

### 7. Alminnelige ordensregler

- 7-1 Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, kjøretøy og lignende på gangveier, plen eller annet fellesareal slik at de sjenerer de andre beboerne.
- 7-2 Kast ikke ut mat til fuglene da dette trekker rotter og mus til området. I kjellerne må det luftes godt ut om sommeren, men om vinteren luftes bare når det er mildt. Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på.
- 7-3 Beboerne skal passe på at ordensreglene blir fulgt, og skal melde forsømmelser og misbruk til borettslagets styre.

### 8. Balkonger

- 8-1 Skal kun brukes på en måte som ikke sjenerer øvrige beboere. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på grunn av brannfare og eventuell skade på gulv. Bygging av trapp fra balkongen i 1. etg. og ut på plen krever forutgående skriftlig godkjenning av borettslagets styre.
- 8-2 Beboer er ansvarlig for å rydde snø fra egen veranda. Dette for å unngå skade på bygningsmassen.

### 9. Parkering

9-1 All hensetting / parkering av biler / motorsykler skal skje på merkede parkeringsplasser. Parkering i rundkjøringene og inngangspartiet er ikke tillatt, med mindre det gjelder av- og pålesing, samt syketransport. Johan Cappelens veg er offentlig og Trondheim parkering har ansvar for å kontrollere parkeringen i området.

9-2 Registreringspliktig kjøretøy uten lovlig kjennemerke kan ikke parkeres på borettslagets merkede parkeringsplasser i mer enn 14 dager, jf. Vegtrafikkloven § 17. Trondheim parkering kontrollerer også dette forholdet. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning.

9-3 Reserverte parkeringsplasser med strømuttak for motorvarmer og ladbart kjøretøy(19 stk.) leies ut etter egne regler for disse plassene.

## 10. Elektriske anordninger

10-1 Parabolantenner kan ikke monteres. (Vedtatt på ordinær generalforsamling 28.05.1996 jf. sak nr. 6 -1)

10-2 Beboere som ønsker å ha stikkontakter i sine boder må koble slike stikkontakter over beboers eget sikringsskap/måler.

10-3 Det er andelseiers eget ansvar å sørge for at sikringsskapet til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

## 11. Brannsikkerhet

11-1 Sfty brannvarsler skal alltid være montert, påskrudd og med batteri med strøm. Ansvaret for å bytte batteri ligger på beboer.

11-2 Beboer kan være erstatningsansvarlig ved skade på egen og felles brannvarsler.

11-3 Beboer er ansvarlig for å oppgi telefonnummer til Sfty slik at alarmsentralen kan nå beboer ved behov.

11-4 Ved falsk utrykning kan beboer bli fakturert.

11-5 Beboer er ansvarlig for å sjekke eget brannslukningsapparat jevnlig.

Oppdatert 10.02.2020

### Solborg Borettslag - Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>				
	3 436 416	5 078 016	3 436 222	3 983 422
	1 805 760	0	1 804 200	1 804 200
	782 496	800 736	782 496	802 560
1	67 381	59 202	58 902	66 700
	<b>6 092 053</b>	<b>5 937 954</b>	<b>6 081 820</b>	<b>6 656 882</b>
<b>Driftskostnader</b>				
	-23 966	-22 825	-23 966	-25 248
2	-169 974	-161 880	-169 974	-178 840
	-21 303	-51 099	-21 303	0
	-242 673	-236 441	-243 000	-251 000
	-39 819	-38 436	-36 000	-33 700
3	-46 375	-29 049	-17 700	-19 000
4	-407 490	-388 440	-400 000	-430 000
	-308 857	-308 661	-300 000	-320 000
	-220 771	-255 451	-192 000	-200 000
5	-220 249	-133 754	-200 000	-250 000
6	-216 572	0	-250 000	-350 000
	-782 539	-786 449	-782 496	-802 560
	-445 107	-396 175	-430 000	-500 000
	-762 671	-516 697	-500 000	-800 000
	-463 099	-454 362	-480 000	-486 000
	-123 573	-101 711	-105 000	-120 000
7	-105 277	-190 802	-187 500	-119 500
	<b>-4 600 314</b>	<b>-4 072 232</b>	<b>-4 338 939</b>	<b>-4 885 848</b>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1 491 739</b>	<b>1 865 722</b>	<b>1 742 881</b>
	<b>Finansinntekter og kostnader</b>			
	152 472	144 759	100 000	100 000
	-600 151	-633 680	-603 200	-568 300
	<b>-447 679</b>	<b>-488 921</b>	<b>-503 200</b>	<b>-468 300</b>
	<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>1 044 061</b>	<b>1 376 800</b>	<b>1 239 681</b>
	Ordinært resultat etter skatt	1 044 061	1 376 800	1 239 681
	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>8, 12</b>	<b>1 044 061</b>	<b>1 376 800</b>
	Disponering av totalresultat:	1 044 061	1 376 800	1 239 681
	Reduksjon av udekket tap	1 044 061	1 376 800	0

## Solborg Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	9, 14	13 850 198	13 850 198
Maskiner	9	27 599	48 902
Andre anleggsmidler	9	775 000	775 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 652 797</b>	<b>14 674 100</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	49 909	33 507
Andre fordringer	10	0	10 000
Mellomregning Klare Finans	10	86 567	94 529
Opptjente renter	10	152 472	144 759
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	11	3 881 935	4 205 528
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 170 883</b>	<b>4 488 323</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 823 681</b>	<b>19 162 423</b>

Org.nr: 951 563 560 - 254

## Solborg Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	12	15 200	15 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	-4 367 425	-5 411 486
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 352 225</b>	<b>-5 396 286</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	341 178	341 178
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>341 178</b>	<b>341 178</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	14, 15	20 474 952	21 675 798
Borettsinnskudd	14, 16	2 052 000	2 052 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 526 952</b>	<b>23 727 798</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		118 028	297 147
Forskudd kunder		130 036	127 986
Påløpte renter		49 251	52 283
Påløpte kostnader		10 461	12 317
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>307 776</b>	<b>489 733</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 175 906</b>	<b>24 558 709</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 823 681</b>	<b>19 162 423</b>
Pantstillelser	14	22 526 952	23 727 798

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

Thomas Colbjørnsen Stamnes  
LederRagnhild Ydse  
StyremedlemLene Stemmen  
StyremedlemOdd Arne Tørstad  
StyremedlemNora Synnøve Oma  
Styremedlem

Org.nr: 951 563 560 - 254

## Solborg Borettslag - Noter 2024

## Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>3 998 590</b>	<b>3 765 821</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 044 061	1 376 800
Tilbakeført avskrivning	21 303	51 099
Tilgang av anleggsmidler	0	-27 599
Avdrag lån	-1 200 846	-1 167 531
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-135 482</b>	<b>232 769</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>3 863 108</b>	<b>3 998 590</b>
<b>Vedlikeholdsavsetning 01.01.</b>	<b>-341 178</b>	<b>-341 178</b>
Endring langsiktige avsetninger:		
<b>Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt</b>	<b>-341 178</b>	<b>-341 178</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>3 521 930</b>	<b>3 657 412</b>

## Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Maskiner	Maskiner	Inventar	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	201 748	163 293	190 000	25 000	411 872	13 191 968
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	201 748	163 293	190 000	25 000	411 872	13 191 968
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	201 748	163 293	190 000	25 000	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	411 872	13 191 968
Årets avskrivninger :	0	21 303	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	3	3	5	5		

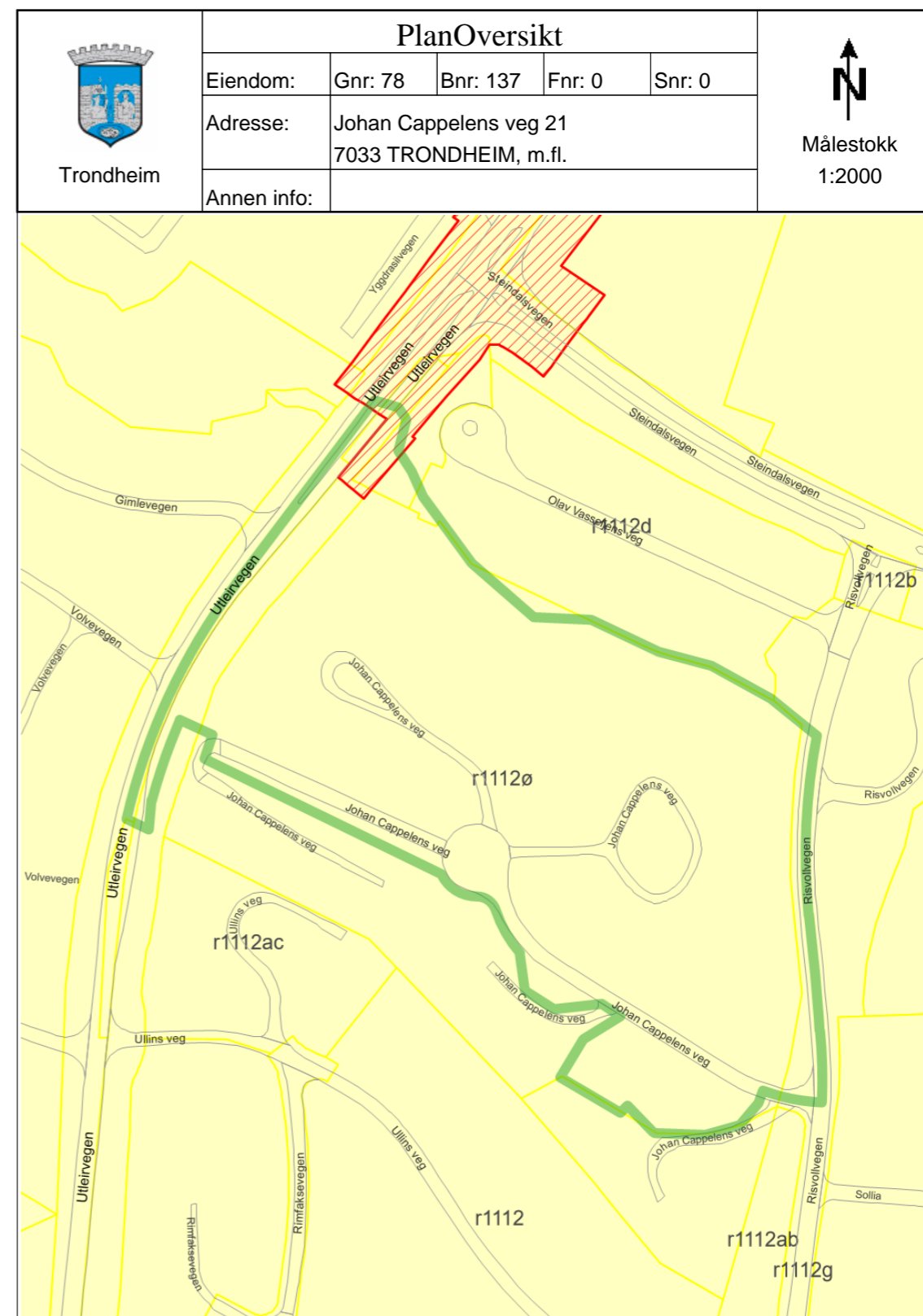
## Andre anl.m. Bygges. anl.

Anskaffelseskost pr.01.01 :	775 000	246 358
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	775 000	246 358
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	775 000	246 358

Antatt levetid i år :

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger. Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Tomt og bygninger er anskaffet i 1967.

Org.nr: 951 563 560 - 254

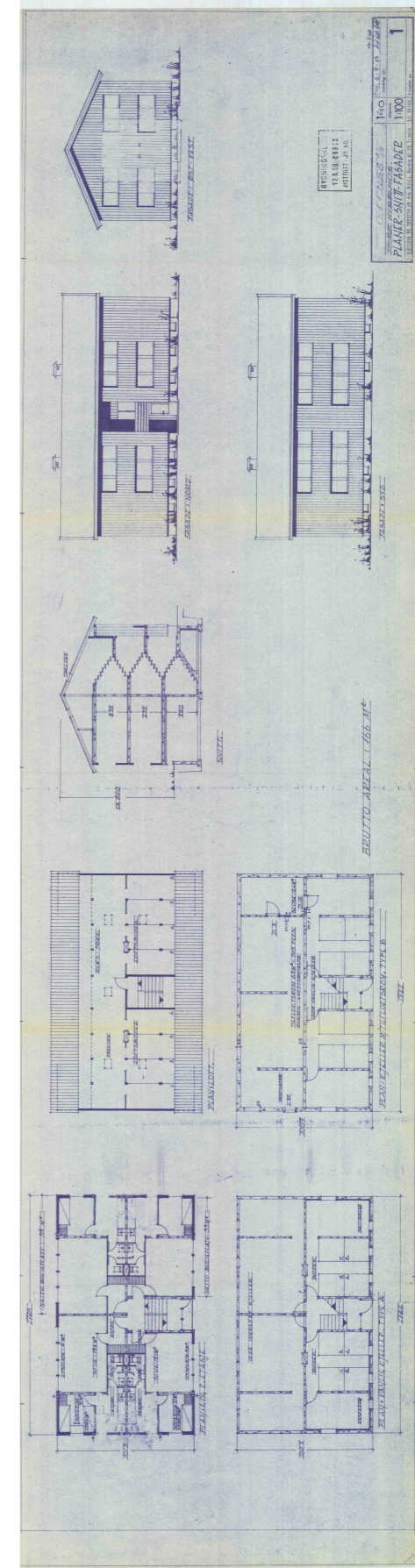


28.01.2026 09:21:45 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Veg
- Privatveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 monterte 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 uterangementer 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 monterte.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Johan Cappelens veg 21, 7033 TRONDHEIM. Gnr. 78, bnr. 137, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1310260108  
Megler: Steinar Skaanes, mobil: 97059239, e-post: steinar@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



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



**Steinar Skaanes**

Daglig leder / Eiendomsmegler  
MNEF / Partner  
970 59 239  
[steinar@proaktiv.no](mailto:steinar@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Trondheim Øst Eiendomsmegling AS**

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, [moholt@proaktiv.no](mailto:moholt@proaktiv.no)