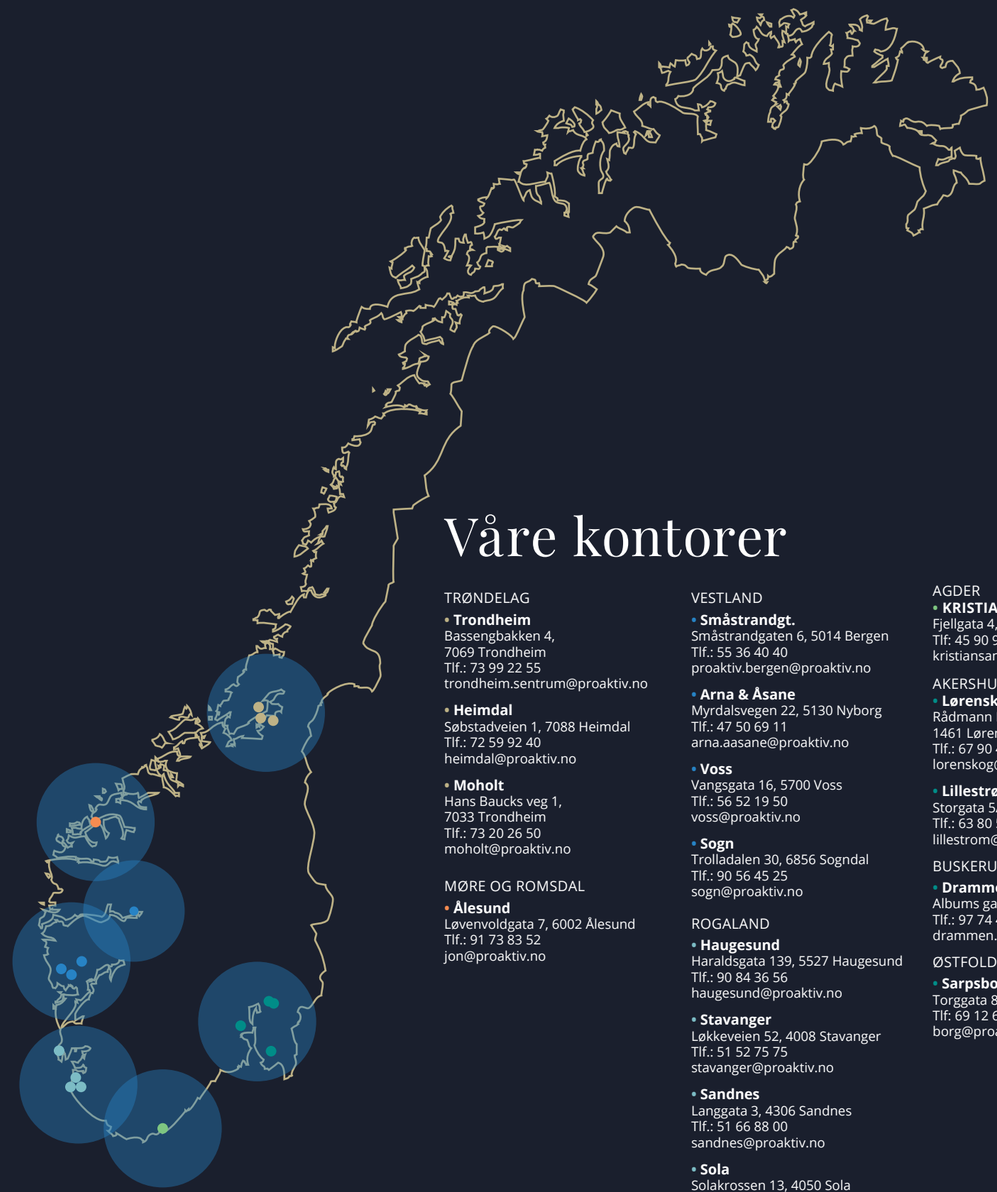

PROAKTIV
Pen og lettstelt 2-roms i høy 1. etasje.
JOHAN CAPPELENS VEG 3



# 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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

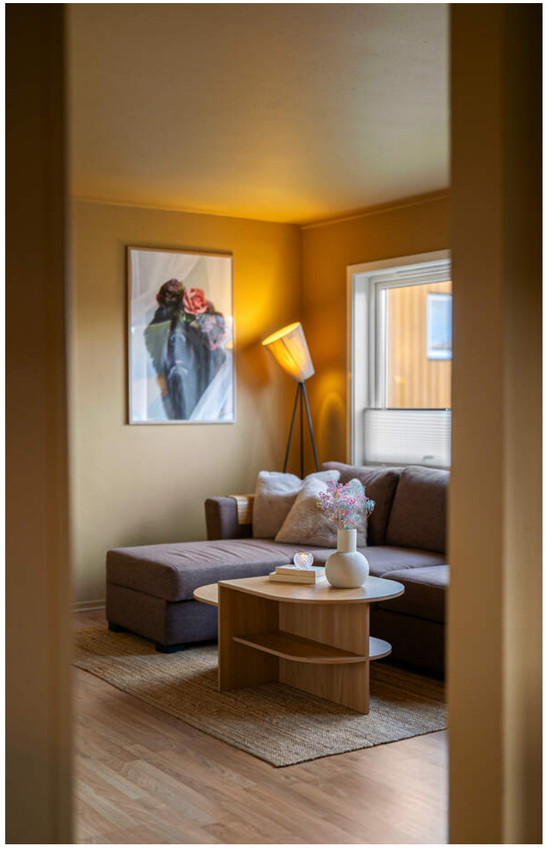
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



# NARDO

Pen og lettstelt 2-roms i høy 1. etasje. Balkong. 2 boder. Sentralt med nærhet til buss, nærbutikk & studiesteder.

# NØKKEL-INFORMASJON



**Adresse:** Johan Cappelens veg 3, 7033 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 78, bnr. 137, andelsnr. 9, org.nummer 951563560 i SOLBORG BORETTSLAG

**Prisantydning:** 2.190.000,-

**Omkostninger:** 18.796,-

**Andel fellesgjeld:** 110.827,-

**Totalpris:** 2.319.623,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1969

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 40 m²

**BRA-i:** 35 m²

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Laget har 19 parkeringsplasser. Parkeringsplassene tildeles av styret. Kontakt styret for informasjon.

**Tomt:** 37260.5 m²

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

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

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje E.

# INNHOLD


2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

16 Informasjon om boligen

36 Boligen i bilder

42 Kjerneinformasjon

48 Vedlegg

49 Tilstandsrapport

61 Egenerklæring

66 Vedtekter

85 Ordensregler

94 Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Proaktiv er veldig imøtekommende og har meget god kunnskap om boligsalg. Vi opplevde at våre interesser ble tatt godt vare på.

Elin Grande

---

En sjelden seriøs og ryddig opplevelse ved kjøp av bolig - hvor det meste av årsaken var en svært dedikert og positivt fremoverbøyd megler (Jonas hos Proaktiv). En totalopplevelse som - ifht kjøpsprosessen - leverte ut over forventningene hele veien! Anbefales lett og ærlig til hvem som helst som står i posisjon til å velge tjenester fra en megler

Ronny Raet

---

Jeg opplevde Proaktiv som svært engasjerte, profesjonelle og målrettede og fikk god personlig oppfølging ved salg av min bolig i et sviktende marked. Har også funnet drømmeboligen gjennom samme megler og har dermed opplevd Proa både som selger og kjøper. Kan bare anbefales!

Tor Helge Borthen

---

Megler ga et usedvanlig godt inntrykk på befaring sammenlignet med andre aktører vi hadde kontakt med. Han fulgte opp førsteinntrykket med å vie stor oppmerksomhet til vårt boligsalg som resulterte i pris-rekord i sameiet vårt. Godt og gjennomført salgsprospekt og god oppfølging før, under og etter visning. Anbefales på det sterkeste!

Kim Moe-Kristiansen

---

Hurtig og profesjonell gjennomføring av salgsprosess. Megler var "på" fra første sekund, og sørget hele tiden for å holde oss informerte og oppdaterte.

Nils Morten Wentzel

---

Her blir du godt tatt imot og godt tatt vare på under hele prosessen. Megler i en klasse for seg selv. Hele prosessen gikk knirkefritt og kunne ikke være mere fornøyd.

Tore Moldal

---

Meget godt fornøyd med megler og selskap. Kan anbefales til alle. Du betaler noe ekstra men opplever å få igjen kvalitet.

Ingebrigt Håpnes

---

Alltid tilgjengelig og behjelpelig, bare positive opplevelser med megleren. Virkelig seriøs behandling fra første møtet. Proff fotograf og interiørkonsulent gjorde også opplevelsen av salgsprosessen veldig bra. Anbefales !!!!

Eva Anita Thorgård

---

For meg handler boligsalg mye om trygghet (salgsgaranti og autoriserte eiendomsmeglere med tid til min bolig), god oppfølging, personlig match, respekt/tålmodighet for ulike følelser i prosessen, godt samarbeid og selvfølgelig et bra sluttresultatet . Alt dette fikk jeg hos Jonas Toftemo i Proa. Fikk i tillegg god hjelp i søken/kjøp av ny bolig. Veldig fornøyd og anbefales varmt.

Cathrine E. Vold

---

Jonas endret vårt syn på Proaktiv! Vi var i utgangspunktet skeptisk ut i fra det vi hadde hørt tidligere, men de snudde oss etter en time samtale på befaring. Vi betalte heller litt mer for å få et perfekt resultat. Jonas har hjulpet oss gjennom mye da det også ble oppdaget feil og mangler i løpet av salgsprosessen. Jeg er ikke i tvil hvem jeg skal velge en annen gang det evt blir snakk om huskjøp eller salg! Meget profesjonell.

Camilla H. Røskaft

---



"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."

Megler: **Jonas Toftemo**



**Jonas Toftemo**
Partner / Eiendomsmegler MNEF
**Mobil:** 905 02 004
**E-post:** jt@proaktiv.no

**AVDELING:**
Proaktiv Heimdal
**Telefon:**
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

# EN NY HVERDAG

Jonas Toftemo er født og oppvokst på Dovre, nord i Gudbrandsdalen. Han har bodd i Trondheim siden 2005 og bor nå på Melhus. Jonas er en serviceinnstilt, ansvarsfull og løsningsorientert megler med høy arbeidskapasitet og glimt i øyet.

Jonas har erfaring med salg av leiligheter, eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, tomtesalg, nybygg og småbruk. Jonas har et kompromissløst fokus på kvalitet og kundeoppfølging. For ham handler det om å ha det beste materiellet, de beste metodene og den rette motivasjonen. Det er dette som skaper de beste resultatene for kundene

Proaktiv Eiendomsmegling ved Jonas Toftemo har gleden av å ønske velkommen til en flott 2-roms leilighet i et veldrevet borettslag. Herlig opparbeidet fellestomt med internveier og store grøntarealer. Leiligheten ligger i en høy første etasje. Leilighetene i Johan Cappelens veg er et godt utgangspunkt for deg som er førstegangskjøper, student eller ønsker deg en lettstelt leilighet med nærhet til det meste. Leiligheten har en super beliggenhet på Nardo med nærhet til det du trenger i hverdagen.

Kvaliteter ved leiligheten:
- Romslig balkong.
- Stue med god plass for sofa og sittegruppe.
- Komplett kjøkken med medfølgende hvitevarer.
- Soverom med plass til både dobbeltseng og garderobeskap.
- To egne private boder.
- Felles vaskekjeller.
- Gang og sykkelavstand til studiesteder.



Eiendomsmegler **Jonas Toftemo**

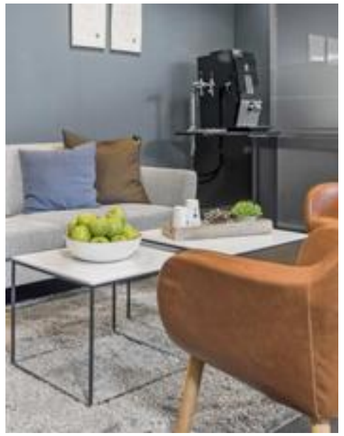
«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield





«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



# Proaktiv Heimdal

**Beliggenhet**
Vårt kontorlokale ligger sentralt til i Heimdal sentrum. Gratis kundeparkering.

**Heimdal**
Søbstadvegen 1a, Heimdal
**Tlf.:** +47 72 59 92 40
**E-post:** heimdal@proa.no

**Vi er syv engasjerte og erfarne medarbeidere som har ett felles, overordnet mål; Fornøyde kunder. En vellykket bolighandel krever tid, kunnskap og engasjement.**

Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne var med på å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bank-strategi og dermed hadde et rent fokums på den kvalitative delen av meglingen som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vi i Proaktiv Eiendomsmegling på Heimdal stiller høye krav til hvordan vi presenterer din bolig. VI benytter profesjonell boligfotograf. Fotografen kommer i etterkant av at du har hatt en vederlagsfri rådgivningstime med vår dyktige boligstylist. I tillegg får du hos oss en megler som aktivt gir råd og anbefalinger under salgsprosessen.

Vår markedsføring er svært omfattende og vi er stolte av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Så dersom du vurderer å selge bolig, vil det lønne seg å høre med oss.

Velkommen. Vi gleder oss til å høre fra deg.



# 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 bygges om til en ny og moderne Rema 1000, med planlagt åpning våren 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<br>Linje 11, 51, 115 | 2 min<br>0.1 km |
| Lerkendal stasjon<br>Linje R70 | 7 min<br>2.9 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 13 min<br>5.7 km |
| Trondheim Værnes | 30 min |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Nardocenteret<br>Post i butikk | 6 min<br>0.5 km |
| Bunnpris Vestlia<br>PostNord, søndagsåpent | 8 min<br>0.6 km |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Nardo centeret | 6 min |
| Boots apotek Nardo | 6 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Steindal skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 3 min<br>0.2 km |
| Hoeggen skole<br>Aktivitetshall | 6 min<br>0.5 km |
| TrenHer Nardo | 14 min |
| 3T-Moholt | 21 min |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

**Nabolaget ditt!**

Stedet du bor blir en del av deg




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

**Adkomst**
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

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

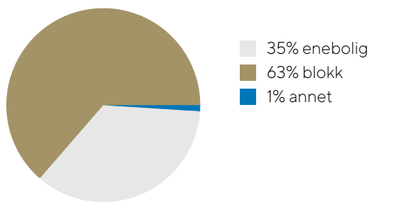
startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

**Barnehage/Skole/Fritid**
Barnehager
Vestlia barnehage - 7 min
Sollia barnehage - 8 min
Preg barnehager Risvollan - 13 min

Skoler
Steindal skole (Barneskole) - 3 min
Nardo skole (Barneskole) - 17 min
Nidarvoll skole (Barneskole) - 18 min
Hoeggen skole (Ungdomsskole) - 6 min
Sunnland skole (Ungdomsskole) - 18 min
Strinda videregående skole (Videregående skole) - 8 min
Trondheim Katedralskole - 10 min

Sport og trening
Steindal skole - 3 min gange
Aktivitetshall, ballspill
0.2 km
Hoeggen skole - 6 min gange

## BOLIGMASSE







Aktivitetshall
0.5 km
TrenHer Nardo - 14 min gange
3T-Moholt - 21 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

**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.

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Steindal skole (1-7 kl.)<br>338 elever, 18 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| Nardo skole (1-7 kl.)<br>283 elever, 18 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Nidarvoll skole (1-7 kl.)<br>455 elever, 27 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Hoeggen skole (8-10 kl.)<br>444 elever, 28 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Sunnland skole (8-10 kl.)<br>393 elever, 21 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Strinda videregående skole<br>1150 elever, 17 klasser | 8 min<br>3.5 km |
| Trondheim Katedralskole<br>600 elever, 21 klasser | 10 min<br>4.5 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Vestlia barnehage (1-5 år)<br>83 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Sollia barnehage (1-6 år)<br>53 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Preg barnehager Risvollan (0-5 år)<br>29 barn | 13 min<br>1 km |








## DIN FØRSTE BOLIG?

Beliggenheten byr på gangavstand til dagligvarebutikker, kollektivtilbud og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.



## OMRÅDET

Nardo er et fredelig og attraktivt boligområde, med enkel gangavstand til dagligvarebutikker, kollektivtilbud og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.



# VELKOMMEN TIL JOHAN CAPPELENS VEG 3

**Parkering**
Laget har 19 parkeringsplasser. Parkeringsplassene tildeles av styret. Kontakt styret for informasjon.

Borettslaget disponerer 19 parkeringsplasser, av disse er det 6 elbilplasser og 13 motorvarmerplasser. Refererer til egne regler for parkering. Utsendes ved inngåelse av leieforhold.

Reserverte parkeringsplasser med strømuttak for motorvarmer og ladbart kjøretøy leies ut etter egne regler for disse plassene.

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 pålessing, samt syketransport.

Johan Cappelens veg er offentlig og Trondheim parkering har ansvar for å kontrollere parkeringen i området.

Registreringspliktig kjøretøy uten lovlig kjennemerke kan ikke parkeres på borettslagets merkede parkeringsplasser i mer enn 14 dager. Trondheim parkering kontrollerer også dette forholdet. Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning.

**Tomtestørrelse**
37 260,50 m²

**Beskrivelse av tomt**
Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

**TAKST OG TILSTAND**

**Byggemåte**
Leiligheten er oppført på ett plan. Fasader er kledd med stående trekledning, og etasjeskillere er i betong. Bygget har saltak. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er opplyst om vinduer fra 2007 og balkongdør fra 1993. Vinduer og dører fremstår i bruksmessig stand med normal aldersslitasje. Boligen har balkong i tre tekket med papp, og papptekking er belagt med treheller.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Hovedrapport > Balkong, terrasse, platting
Avvik: Ukjent alder på tettesjikt.

- Hovedrapport > Avløpsrør
Avvik: Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

- Hovedrapport > Vannledninger
Avvik: Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

- Våtrom > Bad > Ventilasjon
Avvik: Det er kun etablert naturlig ventilering av rommet.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap er plassert i kjeller og deles med naboenhet.
Anlegg hovedsakelig fra byggeår.





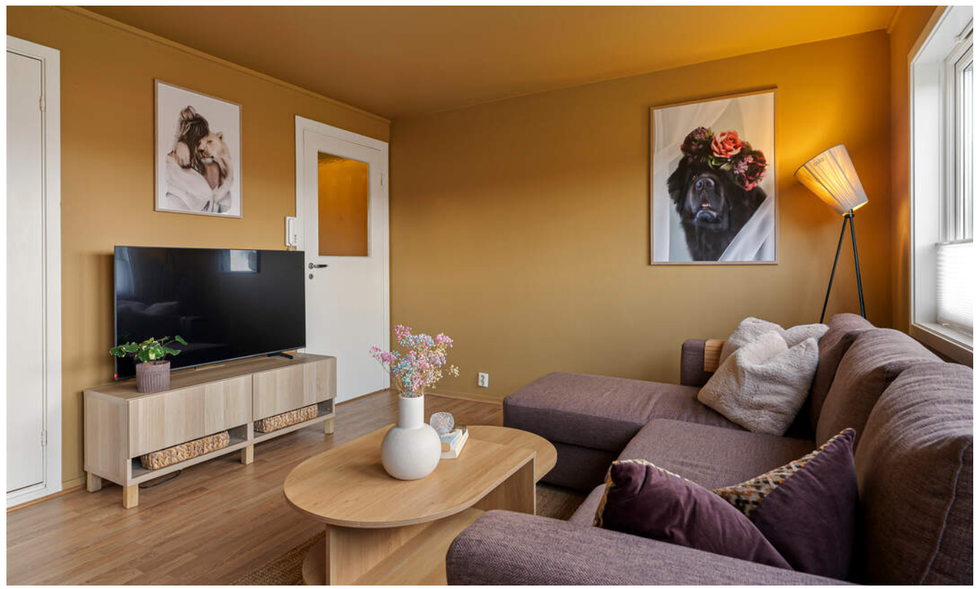
Avvik: Det er ikke fremvist dokumentasjon for anlegget i sin helhet.
Det er utført arbeider på anlegget etter byggeår men omfang og tidspunkt er ukjent.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
På generelt grunnlag så anbefales eldre anlegg uten dokumentasjon en utvidet el-kontroll.

**Bygningssakskyndig**
Fredrik Johnsen (befaringsdato: Torsdag, 5. november 2026)

## STUE

Leiligheten får rikelig med naturlig dagslys via store vindusflater.  Stuen har gode møbleringsmuligheter for sofa, TV skjenk og spisebord.







## STUE

TV og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.



## KJØKKEN

Kjøkkenet er delvis adskilt fra stuen. Her er det godt med skap- og benkeplass.

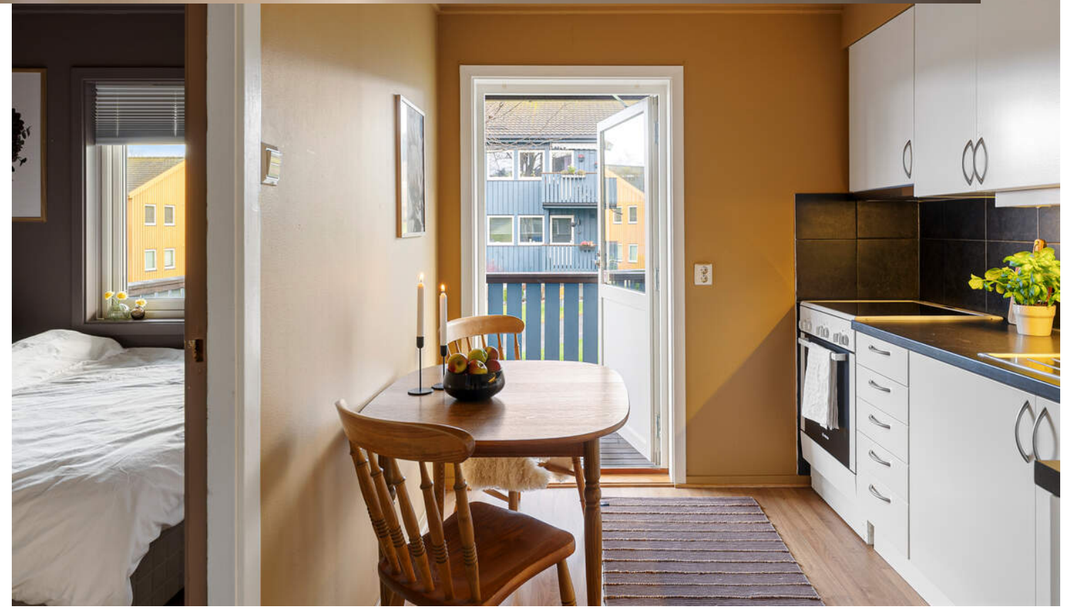


# KJØKKEN

Innred etter eget ønske. Spisebordet kan plasseres både på kjøkkenet og stuen.











# BAD

Badet er fra 2009. Ingen tegn til fukt ved hulltaking. Badet har i hovedsak TG1, med unntak av TG2 på grunn av naturlig avtrekk.

# SOVEROM

Soverommet er på 7 kvm og har plass til dobbeltseng og garderobeskap. Garderobeskap medfølger.

**Innhold**
1. etasje:
BRA-i 35 kvm: Entre, stue, bad og kjøkken og soverom.
TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

Felleskjeller (Bod):
BRA-e 3 kvm: Bod.

Fellesloft (bod):
BRA-e 2 kvm: Bod.

**Areal**
Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

1. etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

99. etasje
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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**
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder blant annet felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Arealopplysningene viser bod i felleskjeller på 3 m2 og bod på fellesloft på 2 m2.

Bod i fellesarealer er påvist av eier.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett.

**Oppvarming**
Elektrisk oppvarming.

**Energimerke**
Oransje E

**Info strømforbruk**
Energiattesten oppgir ikke faktisk strømforbruk, men beregnet energibruk.

Energikarakter: E

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi:
247,33 kWh/m2 per år

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima:
9 296,85 kWh per år
265,62 kWh/m2 per år





Det fremgår også at energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk, og at den ikke nødvendigvis gjenspeiler faktisk energibruk eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

**Info energiklasse**
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

**Modernisering og påkostninger**
Arbeid utført i boligen:
2009:
• Badet er fra 2009 ifølge tidligere tilstandsrapport.

2008:
• VVB fra 2008

• Kjøkken er oppgradert etter byggeår men alder er ukjent.
• Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgraderinger av våtrom og kjøkken.

Arbeid utført i regi av Borettslag:
2025:
• Periodisk vedlikehold omhandler i hovedsak utbytting vann og avløp til hovedledning og vann/el sjekk.

2024:
• utbedret ventilasjon i alle vaskerom samt montert lister på alle repos foran vaskemaskiner og tørketrommel for å hindre at maskiner faller ned.
• Skiftet ut gamle lamper til nye ledlamper i øverste del av trappeoppganger til loft.
• fått montert nye automatiske vannmålere, samt er det montert reduksjonsventil på alle bygg for å forhindre for stort vanntrykk inn i husene(minsker faren for vannlekkasjer fra rør, ventiler, skjøter og utstyr som belastes med for høyt vanntrykk over tid).
• Periodisk vedlikehold gjelder justering av dører, utskfting



vifter og rørarbeid.

2007:
• Vinduer fra 2007.

• Av annet har styret i 2025/2026 satt på beslag på alle altandører i 2 etg.
• det har blitt gjort klart elbillader ved garasjen som skal kunne brukes av alle beboere.
• På grunn av lekkasje ble det gjort en stor jobb i og utenfor Johan Cappelens veg 37 hvor det ble lagt nytt avløp til vann fra kjeller og ut til kommunalt avløp.
• Det har også blitt byttet ut deler av avløp innvendig i Johan Cappelens veg 1.

# KJERNEINFORMASJON

**BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN**

**Tomtestørrelse**
37 260,50 m²

**Beskrivelse av tomt**
Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

**ØKONOMI**

**Forretningsfører**
TOBB

**Om borettslaget**
Solborg Borettslag, org.nr. 951 563 560, ligger i Trondheim kommune. Borettslaget har 152 enheter.

Borettslaget har eiet tomt og er tilknyttet sikringsordning for fellesutgifter. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB.

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

**Felleskostnader pr. mnd**
3.511,-

Styret informerer om at det må utføres rørfornying i borettslaget. Styret er i startfasen av planleggingen og jobber med at felleskostnadene ikke skal øke mye.

**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**
110.827,- per mandag, 2. november 2026

**Lånebetingelser fellesgjeld**
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 14631458, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02-11-2026: 2,84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 02-11-2026: kr 18289785
Andel av saldo: kr 110828
( siste termin 01-09-2038 )
Fast rente

**Andel fellesformue**
24.374,- per onsdag, 31. desember 2025

**Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**
Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettert regnskap for 2026:
Overskudd kr 1 148 047.

Årsresultat for 2025:
Overskudd kr 1 164 649.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

**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.

**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**
- Husdyrhold: Nei
- 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.
- Borettshaveren som holder dyr er registreringspliktig og må skriftlig forplikte seg til å respektere reglene for dyrehold i borettslaget.
- Styret vil måtte vurdere tillatelsen på nytt hvis det senere mottar begrunnede klager på dyreholdet, for eksempel sjenerende støy og/eller aggressivitet fra dyret.
- 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.
- Av hygieniske hensyn er det ikke tillatt å lufte/leie dyr på aktivitetsbanen.
- Eieren plikter å fjerne ekskrementer etter dyret.

**Forsikring**
Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS
Polisenummer 19190930

**Sikringsordning**
Boligselskapet er med i sikringsordning.

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

**Formuesverdi primær**
883.603,- for 2024

**Formuesverdi sekundær**
3.534.410,- for 2024

**Info kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

**Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold**
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

**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 14 000 000, 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 felleskostnadne 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 overenstemmelse med tegninger approbert i bygningsrådet. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer 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. 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.
Det foreligger en bekreftelse på at bolighusene i Johan Cappelens veg er tatt ib ruk og at husene er oppført i overenstemmelse me dtegninger. Denne er datert 03.06.1970.

### 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.

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.nrpa.no for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 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/feiervesen på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse
2 190 000,00 (Prisantydning)

110 827,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
2 300 827,00 (Kontraktsum totalt)
110 827,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
2 300 827,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))
18 796,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

————————————————
2 310 323,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))
2 319 623,00 (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. Enkeltsaker 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.

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. Rekvisisjon 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 overtagelse 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.

### 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 budskjema 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. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier
Anne Marie Jøingsli

### 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
Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.





Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har Megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke (kampanjepris kr. 10 000,- i avslag. Veil pris kr. 23 900,-) kr 13 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti kr 10 000, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180, Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 713, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 17 805, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 9 000
Sum vederlag kr. 106 440
Sum utlegg og andre utgifter kr. 48 410
Totalt kostnadsoverslag kr. 154 850
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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 - markedsplasser 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.

### 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.

**Dato salgsoppgave**
17.11.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





# Johan Cappelens veg 3
# 7033 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1969

BRA: 40 m$^2$
BRA-i: 35 m$^2$

Rapportdato: 5.11.2026 (Gyldig til 5.11.2027)



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 10 | 4 | 0 | 0 |

Supertakst

GNR: 78 BNR: 137

Fredrik Johnsen
Takstmann
Takst-forum Trøndelag AS

fj@tft.no
91132028

Johan Cappelens veg 3
7033 Trondheim

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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







# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

# 3. Rapportsammendrag

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

## Elektrisk anlegg

På generelt grunnlag så anbefales eldre anlegg uten dokumentasjon en utvidet el-kontroll.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Registrerte avvik |
|---|---|
| Balkong, terrasse, platting | - ukjent alder på tettesjikt. (TG 2) |
| Avløpsrør | - avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) |
| Vannledninger | - vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) |
| Våtrom: Bad - Ventilasjon | - det er kun etablert naturlig ventilering av rommet. (TG 2) |







# 4. Informasjon om oppdraget

| | | | |
|---|---|---|---|
| Befaringsdato: | 5.11.2026 | Rapportdato: | 5.11.2026 |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Anne Marie Jøingsli** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Fredrik Johnsen** | Telefon: | **91132028** |
| Firma: | **Takst-forum Trøndelag AS** | Epost: | **fj@tft.no** |
| Tittel: | **Takstmann** | Adresse: | **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **Frende Forsikring** | | |

**Egne premisser:**

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

Takst-forum Trøndelag AS, v/ Fredrik Johnsen
5.11.2026

## Informasjon om boligen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | **Johan Cappelens veg 3, 7033 Trondheim** | | |
| Kommunenr: | **5001** | Gårdsnr: **78** | Bruksnr: **137** | Festenr: |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | Leilighetsnr: **H0101** | Byggeår: **1969** |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**

Leilighet oppført på ett plan. Fasader kledd med stående trekledning. Vinduer med 2-lags isolerglass. Etasjeskillere i betong. Saltak. Oppvarming med elektrisitet.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **35** | **35**<br>Entre, stue, bad, kjøkken og soverom. | **0** | **-** | **7** |
| **Felleskjeller (Bod)** | **3** | **0** | **3**<br>Bod. | **-** | **-** |
| **Fellesloft (bod)** | **2** | **0** | **2**<br>Bod. | **-** | **-** |
| **Totalt m²** | **40** | **35** | **5** | **0** | **7** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **Fellesloft (bod)** | 4 | 2 | 2 |
| **Totalt m²** | **4** | **2** | **2** |

## Kommentar til arealberegning

Bod i fellesarealer er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Deler av arealet på loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).







# 6. Hovedrapport

## 6.1 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | **Nei** |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | **Nei** |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | **Nei** |
| Det foreligger brukstillatelse fra byggeår- | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | **Nei** |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | **Nei** |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | **Nei** |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **Vinduer fra 2007. Balkongdør fra 1993.** |
| **Oppsummering** | **TG-1** |

Vinduer og dører fremstår i bruksmessig stand med normal aldersslitasje.

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | **Balkong** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ukjent** |

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ukjent alder på tettesjikt.

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Balkong i tre tekket med papp fremstår med normal bruksslitasje. Det var ikke mulig med kontroll av papptekking da denne er belagt med treheller. Tilstandsgrad 2 er satt da det ikke kan utelukkes at tettesjikt har nådd alder for usikker fremtidig funksjon. Nærmere undersøkelser av papptekking anbefales for å bedre kunne vurdere vedlikeholdsbehov.

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |

Beskrivelse

Kjøkken er oppgradert etter byggeår men alder er ukjent.

| Oppsummering overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | **Mekanisk** |

| Oppsummering avtrekk | TG-1 |
|---|---|

Avtrekk fungerte ved enkel test.

## 6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | **Betongdekke** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|

Ingen vesentlige skjevheter registrert. Største planhetsforskjeller måles til cirka 1 cm. ved stikkontroll på stue og kjøkken.

## 6.6 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Plast, Støpejern** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgraderinger av våtrom og kjøkken.** |







Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Avløpsrørene er utført i plast og støpejern. Rørene har nådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Eldre avløpsrør av støpejern vil over tid kunne få redusert funksjon som følge av korrosjon og slitasje. Ikke vurdert med behov for strakstiltak da anlegget fungerer idag.

## 6.7 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Kobber** |
| Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet? | **Ja** |

Stoppekran er plassert i luke på bad.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgraderinger av våtrom og kjøkken.** |

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Vannrørene har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av dette. Ikke vurdert med behov for strakstiltak da anlegget fungerer idag.

## 6.8 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Nei** |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser? | **Nei** |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Nei** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |

**Oppsummering**

Det er ikke fremvist dokumentasjon for anlegget i sin helhet. Sikringskap er plassert i kjeller og deles med naboenhet. Anlegg hovedsakelig fra byggeår. Det er utført arbeider på anlegget etter byggeår men omfang og tidspunkt er ukjent.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

På generelt grunnlag så anbefales eldre anlegg uten dokumentasjon en utvidet el-kontroll.

## 6.9 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Volum (liter) | **100** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **VVB fra 2008** |

**Oppsummering** **TG-1**

Bereder er plassert i kjøkkenskap og har kontrollert avrenning fra sikkerhetsventil til avløp.

## 6.10 Ventilasjon

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

Beskrivelse

Naturlig ventilering vis spalteventiler i vinduer.

**Oppsummering** **TG-1**

Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.

## 6:11 Våtrom: Bad

| | |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Ja** |
| Når ble arbeidet utført? | **Badet er fra 2009 ifølge tidligere tilstandsrapport.** |

### Overflater

| | |
|---|---|
| Type vegg | **Våtromstapet/belegg** |
| Type gulv | **Belegg** |







**Oppsummering overflater** **TG-1**

Ingen vesentlige tegn til skader. Det bemerkes mindre ujevnheter uten at forholdet anses som vesentlig.

### Fallforhold

**Oppsummering fallforhold** **TG-1**

Det registreres fall til sluk ved test med dusj. Det bemerkes stedvis område i dusjsonen hvor fall er redusert uten at forholdet anses som vesentlig.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type tettesjikt | **Belegg på gulv og vegger** |
| Type sluk | **Plast** |

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

Tettesjikt vurderes å opprettholde sin funksjon. Det anbefales årlig visuell kontroll av belegg.

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Åpen dusj, Baderomsinnredning med servant, Klosett** |

**Oppsummering sanitærutstyr** **TG-1**

Innredning fremstår i bruksmessig stand.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Naturlig ventilasjon** |

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Det er kun etablert naturlig ventilering av rommet.

**Oppsummering ventilasjon** **TG-2**

Det er kun etablert naturlig ventilering av rommet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk, noe som trolig må gjøres i samråd med borettslaget.

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

**Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)** **TG-0**

Det er foretatt fuktmåling i hull tatt ved tidligere tilstandsvurdering uten å avdekke tegn til skader.

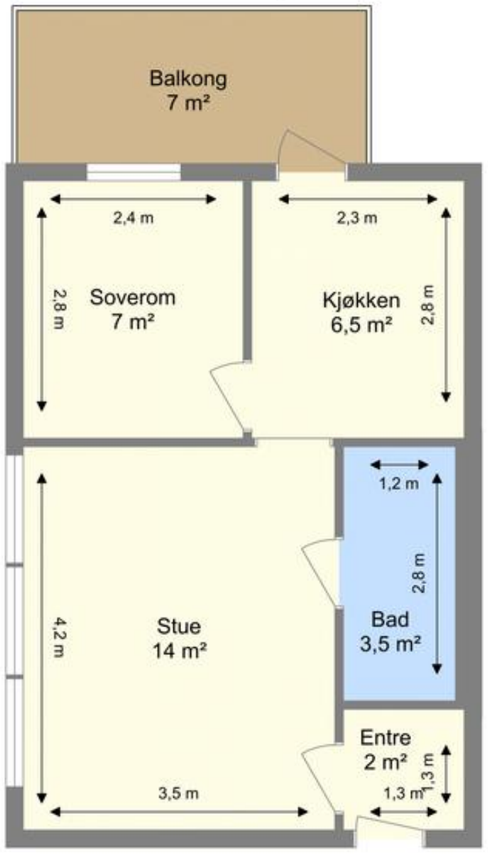
### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Er det fremlagt dokumentasjon? | **Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)** |

TAKST-FORUM TRØNDELAG

# Johan Cappelens veg 3

## 1. Etasje




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





# Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 17.11.2027

Johan Cappelens veg 3, 7033 TRONDHEIM

| MEGLERAVDELING | EIENDOMSTYPE | OPPDRAGSNUMMER |
|---|---|---|
| Proaktiv Heimdal | Leilighet | 1320260316 |
| **SKJEMAET ER UTFYLT AV** | **OVERTATT** | **FORSIKRING** |
| Anne Marie Jøingsli | 04.2025 | Ja, boligselgerforsikring |

### Opplysninger

| | |
|---|---|
| Har du selv benyttet deg av eiendommen? | Ja, hele eiertiden. |
| Har du husforsikring? | Ja, egen bygningsforsikring |
| Forsikringsselskap | LO favør |
| Forsikringsnummer | 36121513 |

### Våtrom

| | |
|---|---|
| 1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Rør

| | |
|---|---|
| 2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| 3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |



Gjensidige

### Elektrisitet

| | |
|---|---|
| 4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm? | Nei |

### Oppvarming

| | |
|---|---|
| 5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Skjevheter og sprekker

| | |
|---|---|
| 6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Tak

| | |
|---|---|
| 7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Yttervegg og fasade

| | |
|---|---|
| 8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |





### Kjeller

| | |
|---|---|
| 9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Skadedyr

| | |
|---|---|
| 10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Planer og godkjenninger

| | |
|---|---|
| 11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.3 Har eiendommen en utleiedel? | Nei |
| 11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Omgivelsene

| | |
|---|---|
| 12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

| | |
|---|---|
| 13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap? | Ja, sameie |
| 13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

| | |
|---|---|
| 13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

### Andre opplysninger

| | |
|---|---|
| 14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt? | Ja |
| Skriv opplysningene her | Utført el- og vannsjekk høsten 2025. Inspeksjon godkjent. Ingen tiltak nødvendig.<br>Ny kjøkkenventilator og ventilasjonsrør september 2026 |



Gjensidige





## Egenerklæringsskjema

Name
**Anne Marie Jøingsli**

Date
**2026-11-17**

Identification

bankID Anne Marie Jøingsli

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

# Vedtekter for Solborg borettslag

**Org. nr. 951563560**

*Vedtatt på konstituerende generalforsamling 1. desember 1967 med senere endringer. Sist endret på ordinær* ***generalforsamling 21. mai 2026.*** *Før det 24. mai 2023, 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 ikraftredelse fra 15. august 2005. Ikraftredelse 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 (borett) 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 platting ned fra terrasse. under forutsetning av at dette er godkjent av styret. Plattingen 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

(6) Ved utleie av andelen, skal borettslaget få beskjed om hvem som leier andelen uavhengig av varighet på leieforholdet. Dette pga. HMS.

# 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. Ventiler og andre luftekanaler 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 karmer, 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. 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 innsekter 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 til 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 reperasjoner. 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) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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.

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

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

(6) Ved skifte av varmtvannsbereder og sluk, er det mulig å søke borettslaget om refusjon av en del av beløpet. Gjeldende beløp og krav står på søknadsskjema på info-siden til borettslaget. Borettslaget kan refundere for inntil 20 år gamle varmtvannsberedere. Er tankene eldre enn det, må andelseier betale hele beløpet selv.

## 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 pantesikkerhet

### 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 pantesikkerhet

(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 Valgkomitè

(1) Borettslaget skal ha en valgkomitè 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, valgkomitè 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) Stemmelikhet 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 framtredende 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.

## 12. Parkering

### 12-1 Parkering

(1) Borettslaget disponerer 19 parkeringsplasser, av disse er det 6 elbilplasser og 13 motorvarmerplasser. Refererer til egne regler for parkering. Utsendes ved inngåelse av leieforhold.





enova

Energiattest

E

| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Johan Cappelens veg 3, 7033 TRONDHEIM** | |
| Dato for energimerking<br>**05.11.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-380041** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**182348090** |
| Gårdsnummer<br>**78** | Bruksnummer<br>**137** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




### Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

### Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1969** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**35,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**35,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

### Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**247,33** |

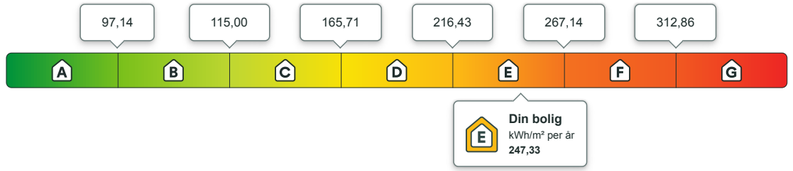
# Johan Cappelens veg 3, 7033 TRONDHEIM

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **9 296,85** | **265,62** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no





# Innkalling til ordinær generalforsamling i Solborg Borettslag

**Tid: Torsdag 21.05.2026 - kl. 18:00**
**Sted: Hoeggen skole**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

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

**1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**

**1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

## 2. Årsoppgjør for 2025

**2.1 Godkjennelse av regnskap**

**2.2 Disponering av resultat**

**2.3 Revisjonsberetning**

## 3. Styrets årsmelding for 2025

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Godtgjørelse for styret per 31.12.2025: 238 840 kr

**Forslag til vedtak:** Øke godtgjørelse for styret i henhold til indeksregulering: 247 520 kr

## 5. Saker fra styret/eierne

**5.1 Oppgradering Johan Cappelens veg nr.19**

Inngangsparti og oppgang i Johan Cappelens veg nr. 19 er så slitent, trist og (unnskyld meg) bedritent, at det er på høy tid at noe gjøres!

**Forslag til vedtak:** **Mindre juletrebelysning kanskje...**

**Styrets innstilling:** Beboere har mulighet til å gjøre dette på dugnad. Borettslaget dekker maling og øvrig utstyr. Solborg Vel betaler for juletrebelysning. Styret anbefaler ingen videre tiltak.

### 5.2 Ferdsel ned inngangsparti Johan Cappelens veg nr.19

Farlig bratt nedgangsparti mot hoveddør, spesielt på vinter ,selv om man strør.

Bratt nok på sommer også. Barn på besøk har ofte falt å slått seg! Det er en helling det må gjøres noe med!

**Forslag til vedtak:** Fyll på med en form for masse, jevn ut partiet, gjør det mindre bratt.

**Styrets innstilling:** Anbefaler beboere om å fortsette å strø godt om vinteren. Dette er beboernes ansvar. Å endre helningen på bakken vil kreve omfattende gravearbeid. Styret planlegger å utbedre dette ved eventuelt arbeid med drenering.

### 5.3 Oppmerking av parkering

Heisann, synes oppmerkeringene på parkeringsplassen har blitt veldig dårlige. Er det noe som kunne blitt fikset i fremtiden?

Mvh Kjetil Sliper

**Forslag til vedtak:** Ny oppmerking

**Styrets innstilling:** Det blir gjort i løpet av våren 2026.

### 5.4 Informere beboere om rørfornying

Styret ønsker å informere beboere om at det må utføres rørfornying i borettslaget. Vi er i startfasen av planlegging. Styret jobber med at felleskostnadene ikke skal øke for mye.

### 5.5 Endre vedtekter

**Forslag til endringer:**

Borettslaget disponerer 19 parkeringsplasser, av disse er det 6 elbilplasser og 13 motorvarmerplasser. Refererer til egne regler for parkering. Utsendes ved inngåelse av leieforhold.

Ved utleie av andelen, skal borettslaget få beskjed om hvem som leier andelen uavhengig av varighet på leieforholdet. Dette pga. HMS.

Ved skifte av varmtvannsbereder og sluk, er det mulig å søke borettslaget om refusjon av en del av beløpet. Gjeldende beløp og krav står på søknadsskjema på info-siden til borettslaget. Borettslaget kan refundere for inntil 20 år gamle varmtvannsberedere. Er tankene eldre enn det, må andelseier betale hele beløpet selv.

**Vedtektsendring krever 2/3 flertall av generalforsamlingen.**

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling er å utføre disse endringene i vedtektene.







## 6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

### 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

**På valg:**
Lene Slemmen

### 6.2 Styremedlem for 2 år

**På valg:**
Tove Solheim
Odd Arne Tørstad

**Forslag til vedtak:** Tove Solheim
Helle Strømsvik Evjen

### 6.3 Varamedlem for 1 år

**På valg:**
Anders Finstad
Rune Sletner

**Forslag til vedtak:** Anders Finstad
Solbjørg Bakkan

### 6.4 Valgkomite for 1 år

**På valg:**
Solbjørg Bakkan
Daniel Koen Solli

---

*Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.*

04.05.2026
**Solborg Borettslag**
styret

## Solborg Borettslag - Resultatregnskap 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 3 983 616 | 3 436 416 | 3 983 422 | 3 983 422 |
| Felleskostnader kapitaldel | | 1 803 936 | 1 805 760 | 1 804 200 | 1 804 065 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 802 560 | 782 496 | 802 560 | 829 920 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 202 046 | 67 381 | 66 700 | 48 600 |
| **Sum driftsinntekter** | | **6 792 158** | **6 092 053** | **6 656 882** | **6 666 007** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | -33 676 | -23 966 | -25 248 | -34 900 |
| Styrehonorar | | -238 840 | -169 974 | -178 840 | -247 520 |
| Avskrivninger | | -20 736 | -21 303 | 0 | -35 547 |
| Forretningsførerhonorar | | -250 681 | -242 673 | -251 000 | -261 500 |
| Honorar administrative tjenester | | -39 520 | -39 819 | -33 700 | -43 800 |
| Eksterne honorar | 3 | -30 060 | -46 375 | -19 000 | -19 500 |
| Drifts- og serviceavtaler | 4 | -416 267 | -407 490 | -430 000 | -425 000 |
| Vaktmestertjenester | | -313 850 | -308 857 | -320 000 | -215 000 |
| Renholdstjenester | | -238 079 | -220 771 | -200 000 | -250 000 |
| Løpende vedlikehold | 5 | -286 715 | -220 249 | -250 000 | -150 000 |
| Periodisk vedlikehold | 6 | -600 730 | -216 572 | -350 000 | -500 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -799 216 | -782 539 | -802 560 | -829 920 |
| Forsikring | | -527 798 | -445 107 | -500 000 | -564 000 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -710 165 | -762 671 | -800 000 | -800 000 |
| Eiendomsavgifter | | -422 819 | -463 099 | -486 000 | -486 000 |
| Energi, felles | | -111 658 | -123 573 | -120 000 | -120 000 |
| Andre driftsutgifter | 7 | -142 762 | -105 277 | -119 500 | -132 200 |
| **Sum driftskostnader** | | **-5 183 572** | **-4 600 314** | **-4 885 848** | **-5 114 887** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 608 586** | **1 491 739** | **1 771 034** | **1 551 120** |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 122 370 | 152 472 | 100 000 | 130 000 |
| Finanskostnader | | -566 307 | -600 151 | -568 300 | -533 073 |
| **Netto finansposter** | | **-443 937** | **-447 679** | **-468 300** | **-403 073** |
| **Resultat før skattekostnad** | | **1 164 649** | **1 044 061** | **1 302 734** | **1 148 047** |
| Ordinært resultat etter skatt | | 1 164 649 | 1 044 061 | 1 302 734 | 1 148 047 |
| **ÅRSRESULTAT** | **8, 12** | **1 164 649** | **1 044 061** | **1 302 734** | **1 148 047** |
| Disponering av totalresultat: | | 1 164 649 | 1 044 061 | 1 302 734 | 1 148 047 |
| Reduksjon av udekket tap | | 1 164 649 | 1 044 061 | 0 | 0 |





## Solborg Borettslag - Balanse 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger og tomter | 9, 14 | 13 850 198 | 13 850 198 |
| Maskiner | 9 | 184 600 | 27 599 |
| Andre anleggsmidler | 9 | 775 000 | 775 000 |
| **Sum anleggsmidler** | | **14 809 798** | **14 652 797** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | 10 | 156 027 | 49 909 |
| Periodiserte kostnader | | 2 451 | 0 |
| Mellomregning Klare Finans | 10 | 16 644 | 86 567 |
| Opptjente renter | | 122 370 | 152 472 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Bankinnskudd | 11 | 3 662 004 | 3 881 935 |
| **Sum omløpsmidler** | | **3 959 497** | **4 170 883** |
| **SUM EIENDELER** | | **18 769 295** | **18 823 681** |

## Solborg Borettslag - Balanse 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | 12 | 15 200 | 15 200 |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 12 | -3 202 776 | -4 367 425 |
| **Sum egenkapital** | | **-3 187 576** | **-4 352 225** |
| GJELD | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 8, 13 | 341 178 | 341 178 |
| **Sum avsetninger og forpliktelser** | | **341 178** | **341 178** |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantelån | 14, 15 | 19 239 301 | 20 474 952 |
| Borettsinnskudd | 14, 16 | 2 052 000 | 2 052 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **21 291 301** | **22 526 952** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 134 893 | 118 028 |
| Forskudd kunder | | 130 920 | 130 036 |
| Påløpte renter | | 46 406 | 49 251 |
| Påløpte kostnader | | 12 072 | 10 461 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 100 | 0 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **324 392** | **307 776** |
| **Sum gjeld** | | **21 956 871** | **23 175 906** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **18 769 295** | **18 823 681** |
| Pantstillelser | 14 | 21 291 301 | 22 526 952 |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Lene Slemmen<br>Leder | Odd Arne Tørstad<br>Styremedlem | Ragnhild Ydse<br>Styremedlem |
| Tove Solheim<br>Styremedlem | Nora Synnøve Oma<br>Styremedlem | |

Org.nr: 951 563 560 - 254







# 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 borettshaverne 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 søppelkonteinerne innpakket på måte som tilfredsstiller renholdsverkets krav. Henstilling av avfall omkring søppelkonteinerne 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 toalettpapir 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 besørges av borettshaverne.

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 Borettshaveren 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 lufte/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 pålessing, 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

Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 78 | Bnr: 137 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Johan Cappelens veg 1<br>7033 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:2000







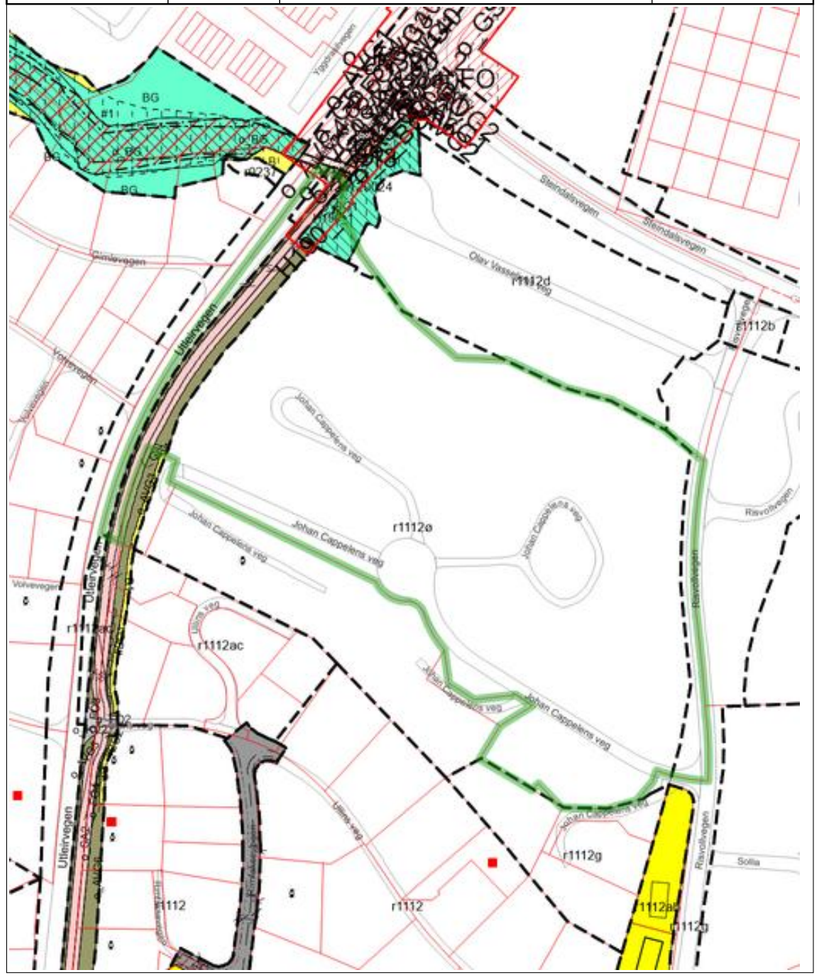



Trondheim

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 78 | Bnr: 137 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Johan Cappelens veg 1<br>7033 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:2000



# 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 boligjakten 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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet**

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.



Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

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



**Dine fordeler**
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

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

## Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Borettslagseiendom: | kr 9 300 |
| Seksjonert eiendom/ aksjebolig: | kr 13 300 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 18 900 |

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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 3, 7033 TRONDHEIM. Gnr. 78, bnr. 137, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260316
Megler: Jonas Toftemo, mobil: 90502004, e-post: jt@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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



**Jonas Toftemo**
Partner / Eiendomsmegler
MNEF
905 02 004
jt@proaktiv.no

PROAKTIV

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd**
Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no