

# PROAKTIV



SOLBORG BORETTSLAG

## Solrik 2-roms i høy 1. etasje

JOHAN CAPPELENS VEG 21





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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

### TELEMARK

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



# NØKKEL- INFORMASJON



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

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 78, bnr. 137, andelsnr. 83, org.nummer 951563560 i SOLBORG BORETTSLAG

**Prisantydning:** 2.450.000,-

**Omkostninger:** 18.396,-

**Andel fellesgjeld:** 136.567,-

**Totalpris:** 2.604.963,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1969

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 43 m²

**BRA-i:** 41 m²

**BRA-e:** 2 m²

**Etasje:** 1. etasje

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

**Tomt:** 37283 m² felles for brl.

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.797,-

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

**Energimerke:** Energiklasse: G.

# INNHold

|                        |                  |                  |                   |
|------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 2                      | 5                | 7                | 8                 |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler     | Kontorets side   | Nærområdet        |
| 12                     | 18               | 34               | 36                |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger    | Kjerneinformasjon |
| 41                     | 42               | 49               | 62                |
| Vedlegg                | Egenerklæring    | Tilstandsrapport | Energiattest      |
| 63                     | 74               | 77               | 90                |
| Vedtekter              | Ordensregler     | Regnskap         | Budskjema         |

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Veldig fornøyd med megler."

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

Marita Sætran | Boligselger 2025

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

Kurt Helge Gladsø | Boligselger 2025

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

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

Anita Elene Berntsen | Boligselger 2024

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

Mona Rønning | Boligselger 2025

"Vi er veldig fornøyd med Proaktiv som eiendomsmegler."

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

Tormod Stenersen | Boligselger 2024

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

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

Thomas Angelvik | Boligselger og boligkjøper 2023

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

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

Bo Yuan | Boligselger 2024

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

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

Hildegunn Håbrekke | Boligselger 2023

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

Rolf Asbjørn Bromstad | Boligselger 2024

”

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

Daglig leder: **Steinar Skaanes**



**Steinar Skaanes**

Daglig leder

**Mobil:** 970 59 239

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

**AVDELING:**

Proaktiv Moholt

**Telefon:**

Trondheim Øst Eiendomsmegling

Org. nummer: 912 437 493

## VELKOMMEN TIL VISNING

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

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

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

Proaktiv Eiendomsmegling ved Steinar Skaanes har gleden av å ønske velkommen til en lys 2-roms leilighet i veldrevne Solborg Borettslag.

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

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i høy 1. etasje, med en sørvendt balkong som sikrer gode solforhold gjennom store deler av dagen.

Fra balkongen har man dirkete forbindelse til omkringliggende grøntområder.

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

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- Sørvendt balkong
- Romslig stue med plass til sofa- og sittegruppe
- Kjøkken med medfølgende hvitevarer
- Innbydende soverom med god lagringsplass
- To private boder

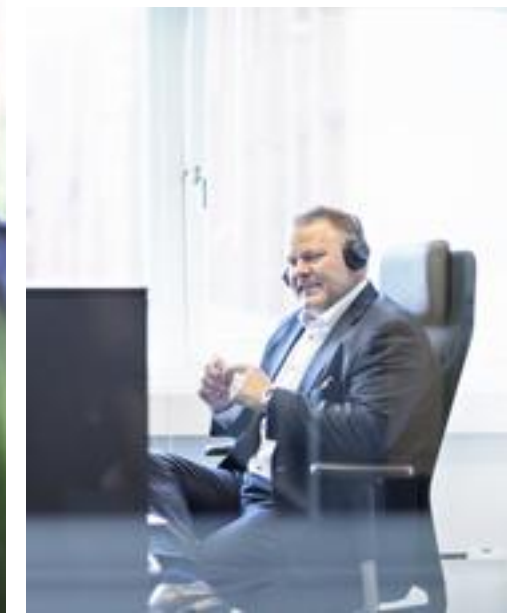
Daglig leder **Steinar Skaanes**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Moholt

### Beliggenhet

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

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

### Proaktiv Moholt

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

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

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

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

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

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



# NARDO

Kommune: TRONDHEIM / Område: NARDO

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

### Beliggenhet

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

Nærområdet har et bredt utvalg av servicetilbud. Fra leiligheten er det gangavstand til bydelssenteret Nardocenteret som er under ombygging. Tidligere Coop Mega 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        | 3 min<br>0.2 km  |
| Lerkendal stasjon<br>Linje R70             | 7 min<br>3 km    |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 13 min<br>5.8 km |
| Trondheim Værnes                           | 28 min           |

### DAGLIGVARE

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Coop Mega Nardo                            | 6 min           |
| Bunnpris Vestlia<br>PostNord, søndagsåpent | 9 min<br>0.7 km |

### VARER/TJENESTER

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

### SPORT

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Steindal skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 4 min<br>0.3 km |
| Hoeggen skole<br>Aktivitetshall             | 7 min<br>0.6 km |
| TrenHer Nardo                               | 13 min          |
| 3T-Moholt                                   | 23 min          |



### Bebyggelse

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

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

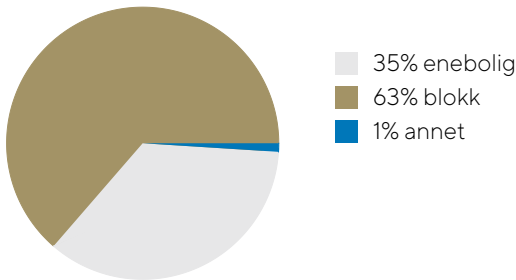
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?



**Barnehage/Skole/Fritid**

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

**BOLIGMASSE**



**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.



# VELKOMMEN TIL JOHAN CAPPELENS VEG 21

Borettslaget er veldrevet og utvendig opparbeidet med internveier, grøntareal og diverse beplantning.

## Parkering

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

## Tomtestørrelse

37 283 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

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

## Byggemåte

Leiligheten er etablert i 1.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermanns panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## Tilstandsrapport

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

TG0: 1  
TG1: 6  
TG2: 6  
TG3: 0

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og terrassedør  
TG er satt på terrassedør som tar i karm.

Kjøkken  
TG er satt med bakgrunn i begrenset funksjon til avtrekksvifte.

Avløpsrør  
TG er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Vannledninger  
TG er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Baderomsoverflater  
TG er satt med bakgrunn i bom i flis, stedvis sprekker i flis og tett gulvskinne.



Membran, tettesjikt og sluk  
TG er satt med bakgrunn i oppbygningsmetode, eldre soilsluk uten klemring og oversteget halvparten av forventet brukstid.

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

## Bygningssakskyndig

Espen Sivertsen (befaringsdato: Tirsdag, 3. februar 2026)

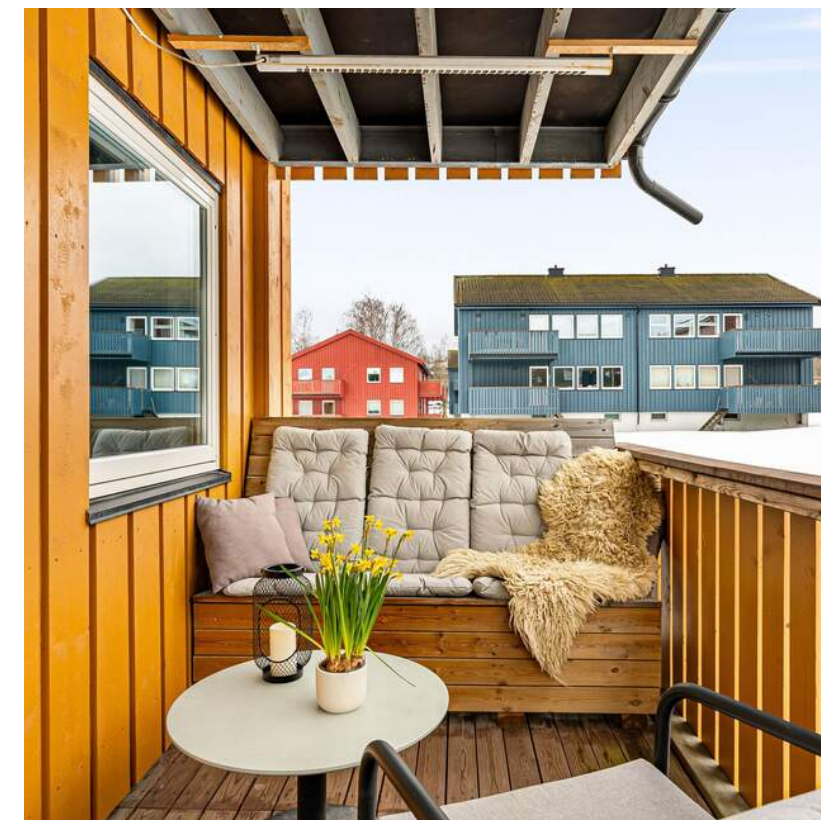




## SOLRIK BALKONG

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i høy 1. etasje, med en sørvendt balkong som sikrer gode solforhold gjennom store deler av dagen. Fra balkongen har man direkte forbindelse til omkringliggende grøntområder.

Balkongen er innredet med en plassbygd benk som gir gode sittemuligheter, og det medfølger varmelampe som gjør det komfortabelt å bruke uteplassen også på kjøligere dager.



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Velkommen til Johan Cappelens veg 21, presentert av Steinar Skaanes v/Proaktiv Eiendomsmegling. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i høy 1. etasje, med en sørvendt balkong som sikrer gode solforhold gjennom store deler av dagen. Fra balkongen har man dirkete forbindelse til omkringliggende grøntområder.

Innenfor døra blir man møtt av en innbydende entré med flislagt gulv og plass til vegghengt klesoppbevaring og skoskap. Herfra er det adkomst til leilighetens bad. Badet har flislagte overflater med behagelig gulvvarme og downlights i himling. Øvrig innredning består av toalett, dusjnise og en lys baderomsinnredning med nedfelt servant.

Stuen på 19 kvm fremstår som lys og luftig, med generøse vindusflater mot øst som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har gode møbleringsmuligheter og rommer både spisegruppe og sofakrok. Leilighetens kjøkken har en praktisk utforming, godt utnyttet med over- og underskap. Det er medfølgende hvitevarer i form av kombiskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverommet måler 7 kvm med god plass til dobbeltseng og nattbord. Soverommet er innredet med to garderobeskap som gir rikelig med plass for klær og sko.

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

## Areal

BRA-e: 2 kvm  
BRA-i: 41 kvm  
Total BRA: 43 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.

## Ikke målbare arealer

Bod med adkomst fellesareal på loft er ikke måloverdi og derfor ikke benevnt i BRA-E. Boden har til opplysning et gulvareal på cirka 4 kvm.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

- Felles vaskerom i kjeller

## Oppvarming

- Elektrisk

## Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 9250 kWh i 2025. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømtøtteordningen Norgespris.





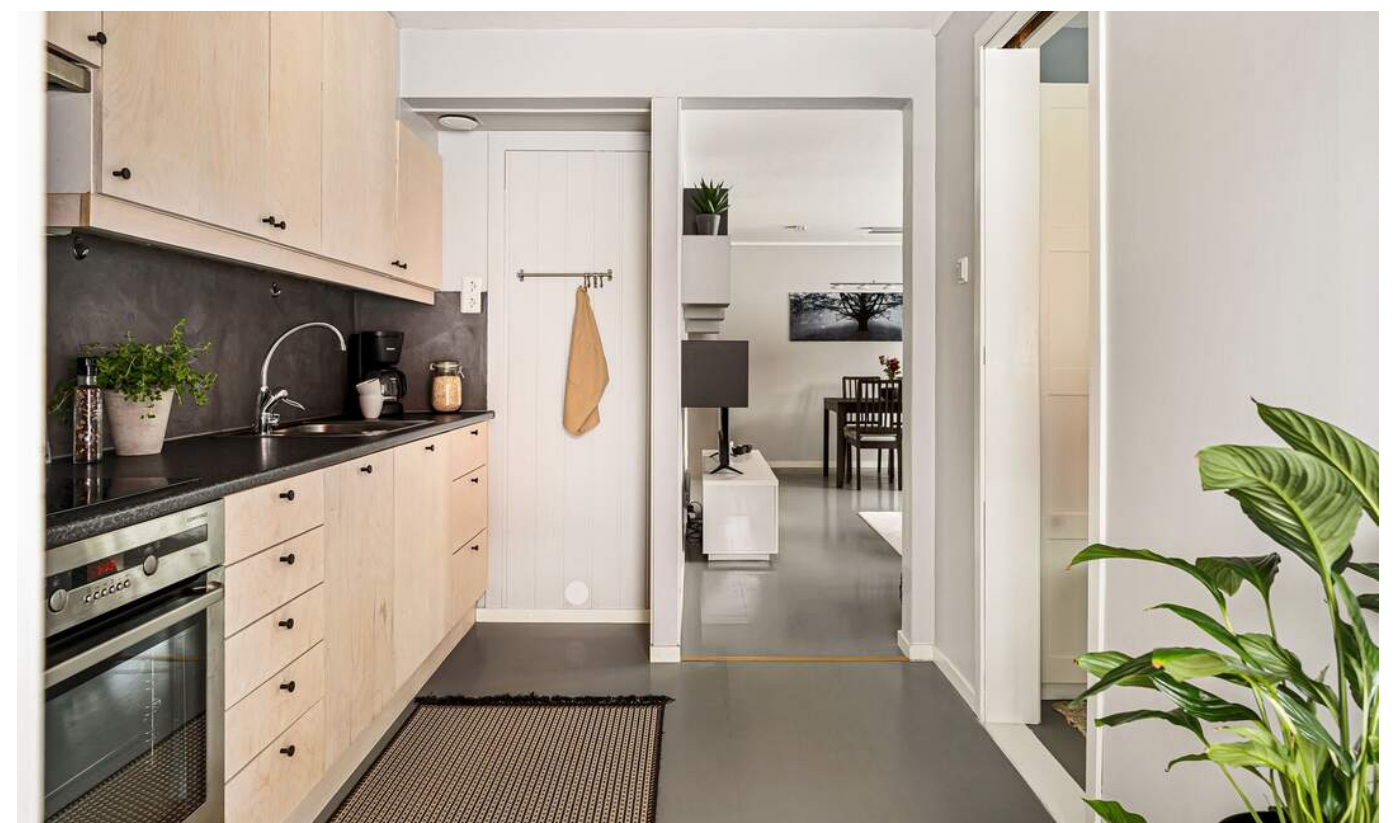


**ROMSLIG & LYS**

Stuen fremstår som lys med generøse vindusflater mot øst som slipper inn rikelig med dagslys.



Mange vil nok sette pris på at kjøkkenet er noe adskilt fra stuen, selv om utførelsen er åpen og gjennomgående.



Flislagt bad med behagelig  
gulvvarme og downlights i himling.



Soverommet måler 7 kvm med plass  
til dobbeltseng og nattbord.



FELLES VASKEROM

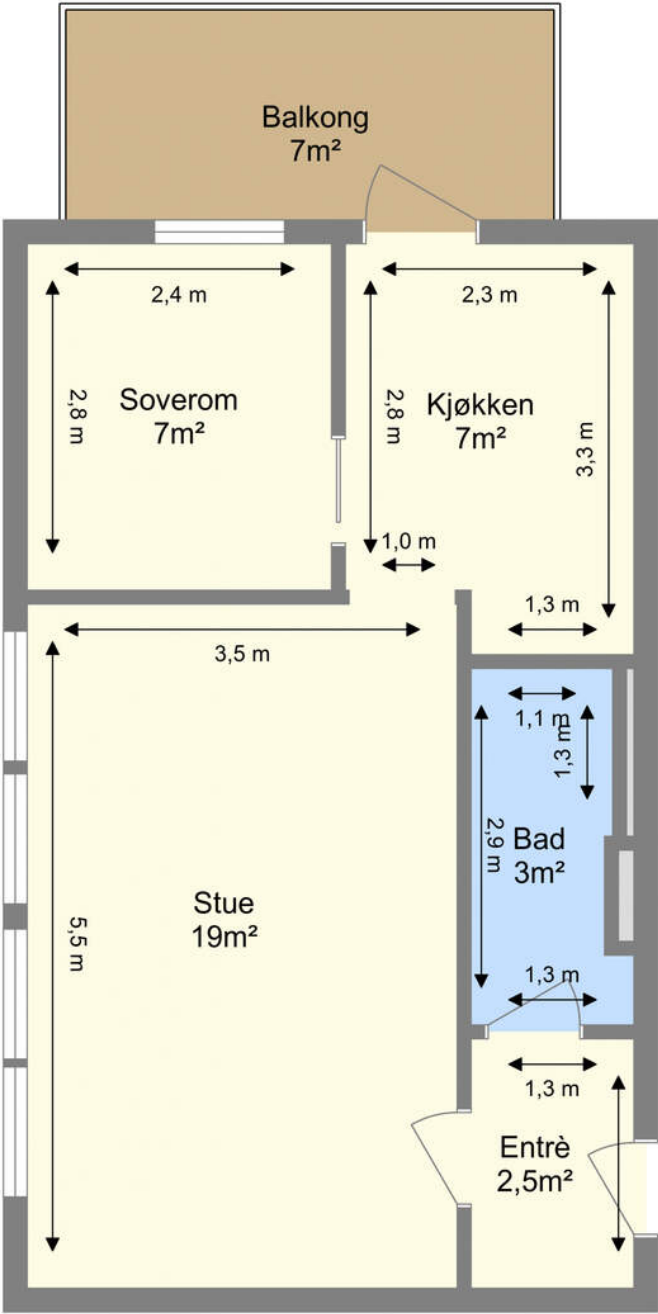
Det er felles vaskerom i kjeller, utstyrt med vaskemaskin og tørketrommel.

Andelen disponerer også en bod i byggets kjeller, i tillegg til en på loft.



PLANTEGNING

Johan Cappelens veg 21  
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.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

### Om borettslaget

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

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

### Felleskostnader pr. mnd

3.797,-

### Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnadene fordeler seg på følgende poster:

- Renter kr 315,-
- Avdrag kr 752,-
- Andel driftskostnader kr 2 275,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler kr 455,-

### Andel fellesgjeld

136.567,- per mandag, 2. februar 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 14631458  
Den Norske Stats Husbank  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 02.02.2026: 2.84% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 51  
Saldo per 02.02.2026: 19 239 301  
Første termin: 01.09.2012  
Første avdrag: 01.12.2016  
Siste termin 01.09.2038  
Fastrente til 01.09.2038

### Andel fellesformue

26.496,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

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

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er avklart på forhånd hvorpå ingen av borettslagets beboere meldte interesse om å benytte seg av forkjøpsretten innen utløp av fristen.

### Styregodkjennelse

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

### Dyrehold

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

### Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS  
Polisenummer19190930

### Sikringsordning

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

### Formuesverdi primær

599.368,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

2.397.472,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

### Andre utgifter

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

## Kjerneinformasjon

### 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/enderinger som ble omsøkt før 1. januar 1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Videre foreligger det en godkjent byggesøknad for balkonger datert 7. september 1993.

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

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og det bemerkes at bad og toalettrom er slått sammen, og at adkomst til bad er flyttet fra kjøkken til entré.

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

Legalpant

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 450 000,00 (Prisantydning)  
136 567,00 (Andel av fellesgjeld)  
-----  
2 586 567,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

2 596 063,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
2 604 963,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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.

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. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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 overtagelse i budskjema.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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.

Kjerneinformasjon

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/boligkjooper/>.

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.

- Utstysliste
- Fryser i kjellerbod
  - Skoskap i gang
  - Varmelampe
  - Høyskap på bad
  - Liftgardiner
  - Gardin på soverom
  - Plassbygd benk

Det gjøres oppmerksom på at lampe over sofa ikke medfølger.

Eier

Anna Megård

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

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

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

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/personvernerklaering>

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  
4.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Egenerklæring

Johan Cappelens veg 21, 7033 TRONDHEIM

02 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Johan Cappelens veg 21

Johan Cappelens veg 21

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Fra desember 2021 til nå

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Megård, Anna

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

42

JOHAN CAPPELENS VEG 21

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

PROAKTIV.NO

43



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nrområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 56141407**

Egenerklæringsskjema

|              |            |
|--------------|------------|
| Name         | Date       |
| Megård, Anna | 2026-02-02 |

Identification

 Megård, Anna

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Megård, Anna

02/02-2026  
18:24:38

BANKID

# Johan Cappelens veg 21

## 7033 TRONDHEIM

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1969

BRA: 43 m<sup>2</sup>

BRA-i: 41 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 5.2.2026 (Gyldig til 5.2.2027)

#### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 78 BNR: 137 ANR: 83

Espen Sivertsen

Takst-Forum Trøndelag AS

espen@tft.no

99244251

Johan Cappelens veg 21

7033 Trondheim

PROAKTIV.NO

49

## 1. Tilstandsgradene

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG-0  | <b>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</b><br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| TG-1  | <b>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</b><br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.                                                                                                                                                                                                                                             |
| TG-2  | <b>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</b><br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3  | <b>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</b><br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd                                                                                                                                                                                                                                               |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.                                                                                                                    |

## 2. Om rapporten

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Om rapporten</b>                         | <p>Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018</p> <p>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.</p> <p>Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.</p> |
| <b>Struktur og referansenivå</b>            | <p>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.</p> <p>Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Takstrapporten</b>                       | <p>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.</p> <p>Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <a href="https://samtykke.vendu.no/39483">https://samtykke.vendu.no/39483</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Dokumentasjon på håndverkertjenester</b> | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Hvordan undersøkelsene skal skje</b>     | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### 3. Rapportsammendrag

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

| Bygningsdeler med TG2                     |                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bygningsdel                               | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                    |
| Vinduer og dører: Vinduer og terrassedør  | TG2 er satt på terrassedør som tar i karm.                                                                                  |
| Kjøkken                                   | TG2 er satt med bakgrunn i begrenset funksjon til avtrekksvifte.                                                            |
| Avløpsrør                                 | TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.                              |
| Vannledninger                             | TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.                              |
| Våtrom: Bad - Overflater                  | TG2 er satt med bakgrunn i bom i flis, stedvis sprekker i flis og tett gulvskinne.                                          |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | TG2 er satt med bakgrunn i oppbygningsmetode, eldre soillsluk uten klemring og oversteget halvparten av forventet brukstid. |

### 4. Informasjon om oppdraget

|                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Befaringsdato<br><b>3.2.2026</b> | Rapportdato<br><b>5.2.2026</b> |
|----------------------------------|--------------------------------|

Hjemmelshavere

Navn:Anna Megård

Tilstede ved inspeksjon:Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:Espen Sivertsen

Firma:Takst-Forum Trøndelag AS

Tittel:

Telefon:99244251

Epost:espen@tft.no

Adresse:Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL



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.

Informasjon om boligen

Adresse:Johan Cappelens veg 21, 7033 Trondheim

Kommunenr:5001

Seksjonsnr:

Gårdsnr:78

Andelsnr:83

Bruksnr:137

Leilighetsnr:

Festenr:

Byggeår:1969 - Webmatrikkel

Boligtype:Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:  
Byggemåte  
Leiligheten er etablert i 1.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermanns panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:  

| År   | Beskrivelse                                                                          | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2021 | Selger opplyser at fronter til kjøkken ble skiftet i 2021. Skrog er av ukjent alder. | Nei                                           |
| 2009 | Tidligere tilstandsrapport opplyser at badet er fra ca 2009.                         | Nei                                           |

### 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  | 41  | 41<br>Romfordeling:<br>Entrè, bad, stue, kjøkken og soverom. | 0                                 | 0                          | 7                               |
| Kjellerbod | 2   | 0                                                            | 2<br>Romfordeling:<br>Kjellerbod. | 0                          | 0                               |
| Totalt m²  | 43  | 41                                                           | 2                                 | 0                          | 7                               |

Kommentar til arealberegning

Bod med adkomst fellesareal på loft er ikke målerverdi og derfor ikke benevnt i BRA-e. Boden har til opplysning et gulvareal på ca 4m². Påvist kjellerbod er benevnt som BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

|                                                                 |         |
|-----------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                            | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?          | Ukjent  |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?            | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei     |
| Er balkong / terrassen tekket?                                  | Nei     |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting                     | TG-1    |
| Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.             |         |

6.2 Vinduer og dører: Vinduer og terrassedør

|                                                                              |      |
|------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                  |      |
| Vinduer med 2-lags glass.                                                    |      |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Ja   |
| Vinduer er datostemplet 2008 og terrassedør er dato stemplet 1993.           |      |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                 | Nei  |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                 | Nei  |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?            | Ja   |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei  |
| Oppsummering av vinduer og dører                                             | TG-2 |
| Terrassedør tar i karm/terskel og har behov for justering.                   |      |
| Ingen skader eller avvik ble registrert på vinduer.                          |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                       |      |
| Justeringer og jevnlig vedlikehold av terrassedør anbefales.                 |      |

6.3 Kjøkken

|                                                                   |      |
|-------------------------------------------------------------------|------|
| Overflater og innredning                                          |      |
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei  |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei  |
| Oppsummering av overflater og innredning                          | TG-1 |
| Utover normal slitasje ble ingen skader registrert.               |      |

|                                                                                                              |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Avtrekk                                                                                                      |          |
| Type avtrekk                                                                                                 | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk?                                                                          | Ja       |
| Oppsummering av avtrekk                                                                                      | TG-2     |
| Avtrekk har begrenset funksjon og tiltak er påregnelig.                                                      |          |
| Anbefalte tiltak avtrekk                                                                                     |          |
| Ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak til begrenset avtrekk anbefales og tiltak vurderes deretter. |          |

6.4 Lovlighet / HMS

|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                                                                                                                                         | Nei                       |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?                                                                                                                                                                  | Nei                       |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                                                                                                                                                                                     | Nei                       |
| Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på etablering av balkong. Tiltaket er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. |                           |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                                                                                                                                                 | Nei                       |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?                                                                                                                                                         | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terasse/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                       |

6.5 Avløpsrør

|                                                                                                                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                                                                   | Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                           | Nei       |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                                                                     | Ukjent    |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                                                                              | Nei       |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                                                   | Nei       |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                     | Ja        |
| Oppsummering av avløpsrør                                                                                                                                                                        | TG-2      |
| Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.                                                                                                       |           |
| Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.                                                                                          |           |
| Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. |           |
| TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.                                                                                                   |           |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                           |           |
| Ved eventuelle oppgraderinger av bad vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.                                                                                                             |           |

6.6 Vannledninger

|                                                                                   |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Type anlegg                                                                       | Kobber, Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Ja            |
| Plastrør er av ukjent alder.                                                      |               |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Ja            |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei           |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                     | Nei           |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                 | Nei           |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                  | Nei           |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                             | Nei           |

| Oppsummering av vannledninger                                                                      | TG-2 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.                |      |
| Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. |      |
| TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.     |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                             |      |
| Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.                      |      |

6.7 Elektrisk

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ja |
| Oppsummering av elektrisk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
| Det er fremlagt skriv fra borettslaget på at det er utført el sjekk høsten 2025 og at ingen nødvendige tiltak ble vurdert. El- sjekk ble utført i regi borettslaget og får detaljert informasjon rundt el- sjekk anbefales det kontakt med borettslaget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
| Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. |    |

6.8 Varmtvannsbereder

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Plassering bereder                           |     |
| Kjeller                                      |     |
| Fundament                                    |     |
| Plassert på gulv                             |     |
| Årstall                                      |     |
| 2020                                         |     |
| Størrelse                                    |     |
| 194 liter                                    |     |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?       | Nei |
| Er bereder over 20 år?                       | Nei |

| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-1                 |
|-----------------------------------|----------------------|
|                                   |                      |
| Type ventilering                  | Naturlig ventilasjon |
| Oppsummering av ventilasjon       | TG-1                 |

6.9 Ventilasjon

| Type ventilering            | Naturlig ventilasjon |
|-----------------------------|----------------------|
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1                 |

6.10 Våtrom: Bad

| Overflate                                                                                                                                                                        |                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                                                                                                                         |                                           |
| Flislagt gulv og vegger.                                                                                                                                                         |                                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                           | Ja                                        |
| Tidligere tilstandsrapport opplyser at badet ble oppgradert i 2009. Det registreres at sluket er fra byggeåret og at det er etablert flis over opprinnelig flis samt tettesjikt. |                                           |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                                                                                                        | Nei                                       |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                                                                                                     | Ja                                        |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                                                                                                                    | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                                                                                                                 | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                                                                                                               | Ja                                        |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                                                                                                   | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                                                                                | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| Oppsummering av overflater                                                                                                                                                       | TG-2                                      |
| Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.                                                                           |                                           |
| Det registreres stedvis bom i flis og enkelte skadet flis på badet. Med bakgrunn i alder og registrerte forhold vil en oppgradering være påregnelig.                             |                                           |
| Anbefalte tiltak overflater                                                                                                                                                      |                                           |
| I påvente av en oppgradering anbefales etablert dusjkabinett som et forebyggende tiltak.                                                                                         |                                           |
| Membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                      |                                           |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                                                                                                            | Nei                                       |

|                                                                                                                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Type sluk                                                                                                                                                                       | Støpejern |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                                                                                                   | Ja        |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                                                                                               | Nei       |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?                                                                              | Nei       |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                           | Ja        |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                     | TG-2      |
| Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).                                                                                  |           |
| Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.                                                                                           |           |
| Som nevnt er det etablert flis over opprinnelig flis. Dette er ikke en heldig løsning da badet har to tettesjik og er som følger av dette utsatt for kondensering mellom sjikt. |           |
| Med bakgrunn i alder og ovennevnte forhold vil oppgradering være påregnelig.                                                                                                    |           |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                    |           |
| I påvente av en oppgradering anbefales etablert dusjkabinett som et forebyggende tiltak.                                                                                        |           |

Sanitærutstyr

|                                                  |      |
|--------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                      |      |
| Det er etablert en servant, klosett og dusjvegg. |      |
| Er det skader på utstyr og innredning?           | Nei  |
| Er det innebygd sistene til klosett?             | Nei  |
| Oppsummering av sanitærutstyr                    | TG-1 |

Ventilasjon

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Type ventilering                  | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja               |
| Oppsummering av ventilasjon       | TG-1             |

Fuktmåling

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?           | Ja  |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av fukt                                                                                   | TG-0 |
| Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.                                 |      |
| I forbindelse med oppgradering anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner. |      |
| Dokumentasjon                                                                                          |      |
| Fremlagt dokumentasjon                                                                                 | Nei  |

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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



Energiattest

|                                                          |                                                |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Johan Cappелens veg 21, 7033 TRONDHEIM</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>05.02.2026</b>              | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-256390</b> |
| Bygningskategori<br><b>Boligblokker</b>                  | Bygningsnummer<br><b>182348228</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>78</b>                                 | Bruksnummer<br><b>137</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                               | Bruksenhetsnummer<br><b>H0103</b>              |

A

B

C

D

E

F

G

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

|                                         |                                        |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| Byggeår<br><b>1969</b>                  | Bygningstype<br><b>Leilighet</b>       |
| Bruksareal<br><b>41,0 m²</b>            | Oppvarmet bruksareal<br><b>41,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>1</b>            | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>        |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet</b>       |                                        |
| Ventilasjon<br><b>Periodisk avtrekk</b> |                                        |

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

|                                        |
|----------------------------------------|
| Pr. KVM pr. år<br><b>335,28 kWh/m²</b> |
|----------------------------------------|

Beregnet levert energi i lokalt klima

|                                        |                                           |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| Pr. KVM pr. år<br><b>361,19 kWh/m²</b> | Totalt levert pr. år<br><b>14 809 kWh</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|

Vedtekter for Solborg borettslag

Org. nr. 951563560

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Solborg borettslag er et frittstående borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (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 (enkelpersoner) 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 i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør fram til stoppekran og øvrige rør, varmtvannsbereder, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater (panelovner, ventilatorer og vifter som er plassert i boligen), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

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

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

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

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

(9) Andelseier plikter å sørge for at røykvarsler i egen leilighet til enhver 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) Borettslaget refunderer inntil 4000,- ved utbytte av varmtvannsbereder som er defekt eller utgått på dato.

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

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget stiller med beis, utlån av verktøy og ev. materialer til vedlikehold av balkong.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på ordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og 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 besluttet 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) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Ordensreglement for Solborg borettslag



1. Innledende bestemmelser

- 1-1 Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Ordensreglene skal sikre boretthaverne 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 boretthaverne.
- 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 Boretthaveren 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

Solborg Borettslag - Resultatregnskap 2024

|                                     | Note         | Regnskap 2024     | Regnskap 2023     | Budsjett 2024     | Budsjett 2025     |
|-------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>              |              |                   |                   |                   |                   |
| Felleskostnader driftsdel           |              | 3 436 416         | 5 078 016         | 3 436 222         | 3 983 422         |
| Felleskostnader kapitaldel          |              | 1 805 760         | 0                 | 1 804 200         | 1 804 200         |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler  |              | 782 496           | 800 736           | 782 496           | 802 560           |
| Andre driftsinntekter               | 1            | 67 381            | 59 202            | 58 902            | 66 700            |
| <b>Sum driftsinntekter</b>          |              | <b>6 092 053</b>  | <b>5 937 954</b>  | <b>6 081 820</b>  | <b>6 656 882</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>              |              |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                   | 2            | -23 966           | -22 825           | -23 966           | -25 248           |
| Styrehonorar                        |              | -169 974          | -161 880          | -169 974          | -178 840          |
| Avskrivninger                       |              | -21 303           | -51 099           | -21 303           | 0                 |
| Forretningsførerhonorar             |              | -242 673          | -236 441          | -243 000          | -251 000          |
| Honorar administrative tjenester    |              | -39 819           | -38 436           | -36 000           | -33 700           |
| Eksterne honorar                    | 3            | -46 375           | -29 049           | -17 700           | -19 000           |
| Drifts- og serviceavtaler           | 4            | -407 490          | -388 440          | -400 000          | -430 000          |
| Vaktmestertjenester                 |              | -308 857          | -308 661          | -300 000          | -320 000          |
| Renholdstjenester                   |              | -220 771          | -255 451          | -192 000          | -200 000          |
| Løpende vedlikehold                 | 5            | -220 249          | -133 754          | -200 000          | -250 000          |
| Periodisk vedlikehold               | 6            | -216 572          | 0                 | -250 000          | -350 000          |
| Elektroniske fellesavtaler          |              | -782 539          | -786 449          | -782 496          | -802 560          |
| Forsikring                          |              | -445 107          | -396 175          | -430 000          | -500 000          |
| Kommunale tjenester og renovasjon   |              | -762 671          | -516 697          | -500 000          | -800 000          |
| Eiendomsavgifter                    |              | -463 099          | -454 362          | -480 000          | -486 000          |
| Energi, felles                      |              | -123 573          | -101 711          | -105 000          | -120 000          |
| Andre driftsutgifter                | 7            | -105 277          | -190 802          | -187 500          | -119 500          |
| <b>Sum driftskostnader</b>          |              | <b>-4 600 314</b> | <b>-4 072 232</b> | <b>-4 338 939</b> | <b>-4 885 848</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |              | <b>1 491 739</b>  | <b>1 865 722</b>  | <b>1 742 881</b>  | <b>1 771 034</b>  |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b> |              |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                     |              | 152 472           | 144 759           | 100 000           | 100 000           |
| Finanskostnader                     |              | -600 151          | -633 680          | -603 200          | -568 300          |
| <b>Netto finansposter</b>           |              | <b>-447 679</b>   | <b>-488 921</b>   | <b>-503 200</b>   | <b>-468 300</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>   |              | <b>1 044 061</b>  | <b>1 376 800</b>  | <b>1 239 681</b>  | <b>1 302 734</b>  |
| Ordinært resultat etter skatt       |              | 1 044 061         | 1 376 800         | 1 239 681         | 1 302 734         |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  | <b>8, 12</b> | <b>1 044 061</b>  | <b>1 376 800</b>  | <b>1 239 681</b>  | <b>1 302 734</b>  |
| Disponering av totalresultat:       |              | 1 044 061         | 1 376 800         | 1 239 681         | 1 302 734         |
| Reduksjon av udekket tap            |              | 1 044 061         | 1 376 800         | 0                 | 0                 |

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

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

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

|                                     |                                 |                             |
|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Thomas Colbjørnsen Stamnes<br>Leder | Ragnhild Ydse<br>Styremedlem    | Lene Stemmen<br>Styremedlem |
| Odd Arne Tørstad<br>Styremedlem     | Nora Synnøve Oma<br>Styremedlem |                             |

Solborg Borettslag - Noter 2024

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

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

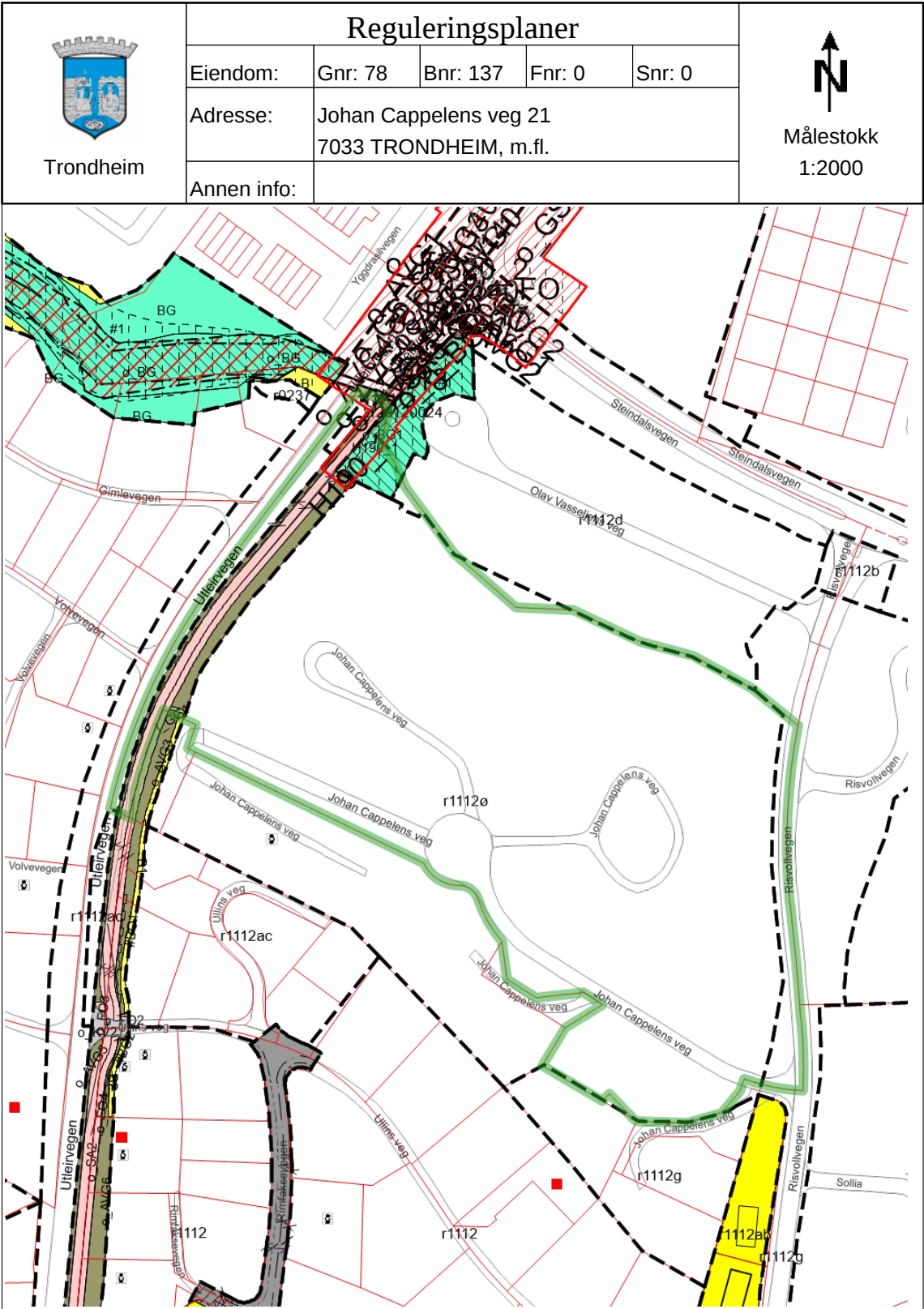
Note 9 - ANLEGGSMIDLER

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

|                                      | Andre anl.m. | Byggmes. anl. |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 775 000      | 246 358       |
| Årets tilgang :                      | 0            | 0             |
| Årets avgang :                       | 0            | 0             |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 775 000      | 246 358       |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0            | 0             |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0            | 0             |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 775 000      | 246 358       |

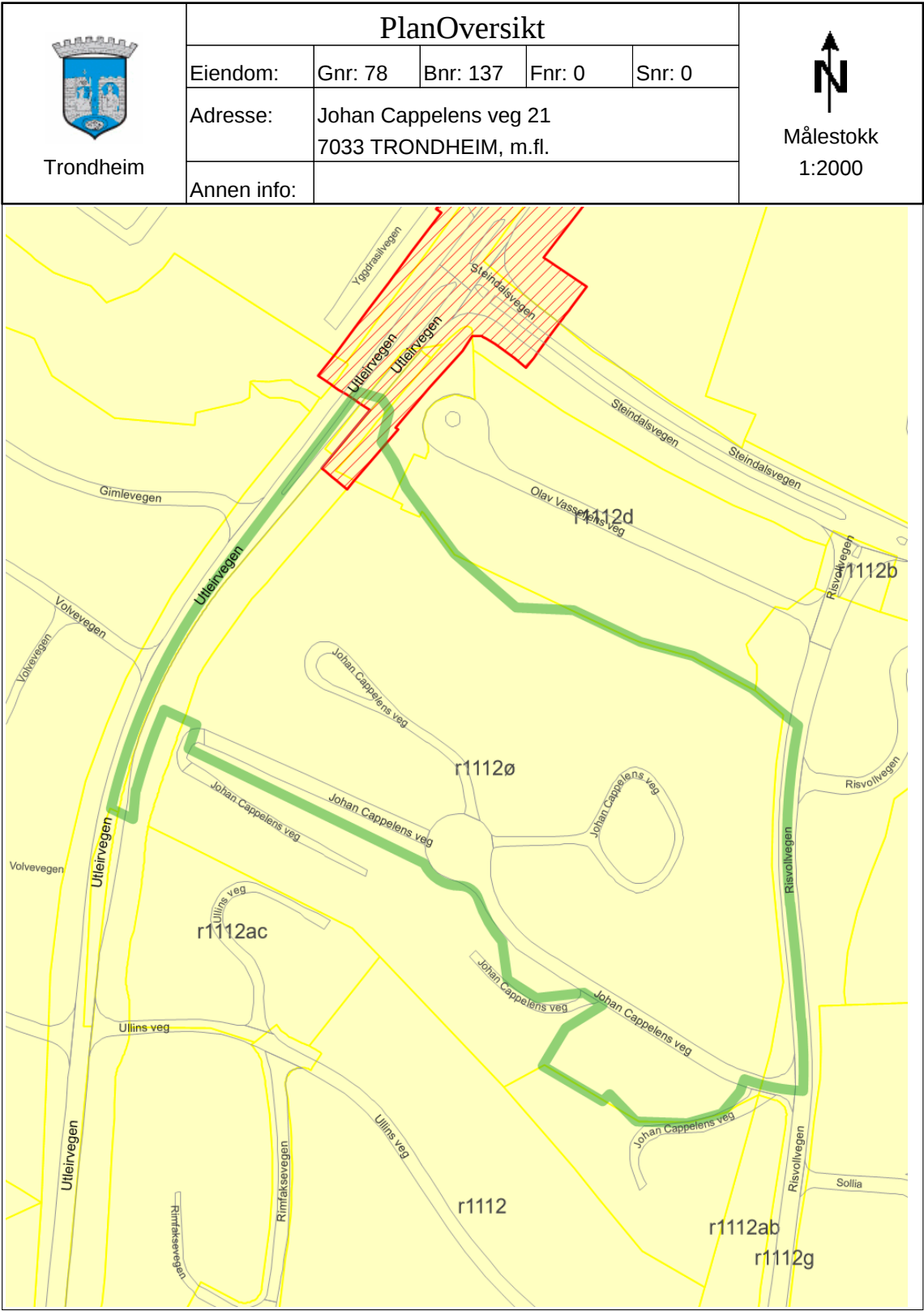
Antatt levetid i år :

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



Tegnforklaring

|                                                                                   |                                     |                                                                                   |                                       |                                                                                     |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  | RpOmråde igangsatt                  |  | RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå |  | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |
|  | Eiendomsgrense god nøyaktighet      |  | Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet     |   | Veg                             |
|  | Fylkesveg gatenavn .                |  | Kommunalveg gatenavn .                |  | Privatveg gatenavn .            |
|  | Midlertidig bygge- og anleggsområde |  | Midlertidig bygge- og anleggsområde   |    | Plan dispensasjon punkt         |
|  | Avslag dispensasjon                 |  | RpFormålGrense                        |   | RpFareGrense                    |
|  | RpGrense                            |  | RpSikringGrense                       |   | Regulert tomtengrense           |
|  | Planlagt bebyggelse                 |  | Bebyggelse som inngår i planen        |   | Regulert senterlinje            |
|  | Frisiktlinje                        |  | Regulert kant kjørebane               |   | Regulert støyskjerm             |
|  | Måle- og avstandslinje              |  | Midlertidig bygg- og anleggsområde    |   | Bolig                           |
|  | Gate m/fortau                       |  | Felles avkjørsel                      |   | Flomfare                        |
|  | Andre sikringssoner                 |  | Boligbebyggelse                       |   | Kjøreveg                        |
|  | Fortau                              |  | Gangveg/gangareal/gågate              |   | Sykkelveg/-felt                 |
|  | Annen veggrunn - grøntareal         |  | Blå/grønnstruktur                     |   | Naturområde i sjø og vassdrag   |



Tegnforklaring

Veg

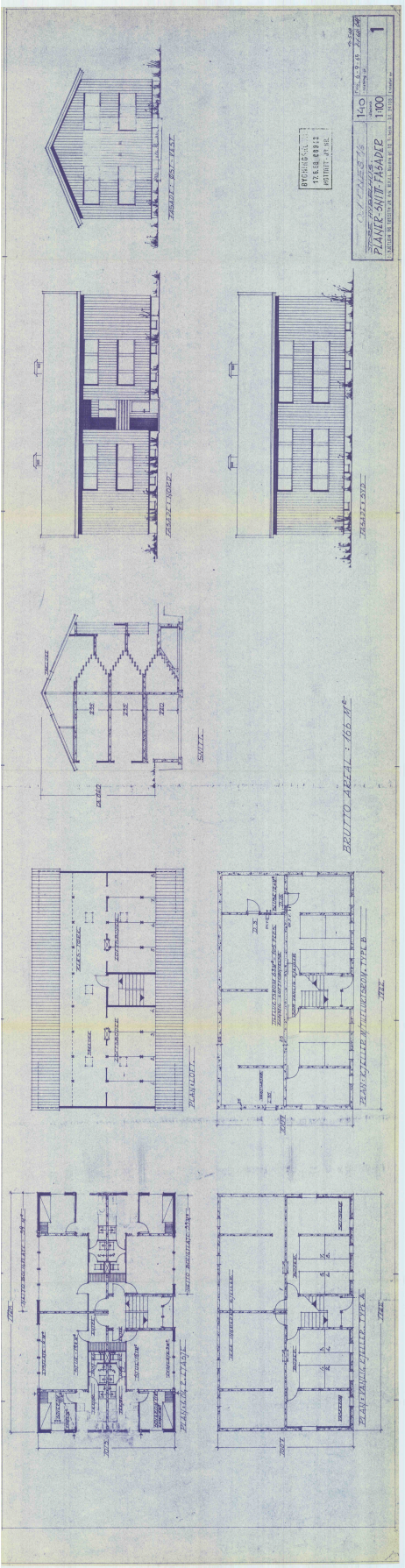
Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

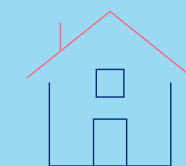
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

## Bud og budgivning

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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på <a href="https://proaktiv.no">proaktiv.no</a> eller <a href="https://finn.no">finn.no</a>.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.</li><li>• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li><li>• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li></ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 21, 7033 TRONDHEIM. Gnr. 78, bnr. 137, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1310260043  
Megler: Steinar Skaanes, mobil: 97059239, e-post: steinar@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

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

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

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

**BUDGIVERE:**

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



**Steinar Skaanes**

Daglig leder / Eiendomsmegler  
MNEF / Partner  
970 59 239  
steinar@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Trondheim Øst Eiendomsmegling AS**

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no