

# Solvangen 115



## Innhold

5

Velkommen til Solvangen 115

---

6

Nøkkelinformasjon

---

24

Eiendommen

---

32

Tekniske dokumenter

---





Velkommen til

# Solvangen 115

**Familiebolig med flott og solrik hjørnetomt i barnevennlig område.  
Carport. Ingen dok. avg. OPPUSSINGSOBJEKT!**

Kjedet enebolig med flott solrik og barnevennlig hjørnetomt i populært borettslag.

Av kvaliteter nevnes:

- Stor solrik og skjermet hjørnetomt.
- Oppstillingsplass for flere biler samt carport og utvendig bod.
- Lys og luftig stue på 51 kvm. med åpen kjøkkenløsning.
- Bad og separat toalett.
- Opprinnelig 3 soverom.
- Innvendig bod og romslig loft med gode oppbevaringsmuligheter.
- Ingen dokumentavgift.
- Svært barnevennlig område med kort vei til både barne-, ungdoms- og videregående skole.
- Akebakker, fotballbane og fine friområder i gangavstand.
- Rema 1000, 3T og legesenter like ved.
- Endestasjon for Metrobuss på Hallset.
- Oppussingsobjekt med stort potensiale!

Borettslaget har egne retningslinjer for eventuelle påbygg - ta kontakt med megler for mer informasjon.

# Solvangen 115

|                |                              |
|----------------|------------------------------|
| Prisantydning  | 4 990 000                    |
| Omkostninger   | 9 496                        |
| Totalpris      | 4 999 496                    |
| Fellesutgifter | 3 854 pr. mnd.               |
| Bruksareal     | 110 m <sup>2</sup>           |
| BRA-i          | 105 m <sup>2</sup>           |
| BRA-e          | 5 m <sup>2</sup>             |
| TBA            | 60 m <sup>2</sup>            |
| Soverom        | 3                            |
| Boligtype      | Vertikaldelt<br>tomannsbolig |
| Eieform        | Andel                        |
| Tomteareal     | 30 892 m <sup>2</sup>        |
| Byggeår        | 1976                         |



# Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



**Jahn Dalheim**

Eiendomsmegler

928 06 258

[jahn.dalheim@nylanderpartners.no](mailto:jahn.dalheim@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim





Fin utsikt mot Vassfjellet i sør.





Velkomment il Solvangen 115! En kjedet familiebolig med populær og barnevennlig beliggenhet på Hallset.

---



Skjermet hage med stor markterrasse.





Svært solrik beliggenhet med sol fra morgen til kveld.



Solvanger er et svært populært, veldrevet og barnevennlig borettslag med kort vei til skoler og barnehager.





Pent opparbeidet hage med hekk og annen beplantning.





Rolig område med kort kjøreavstand til både byen og bymarka.



Vestvendt hage på framsiden med carport og praktisk utvendig bod, samt oppstillingsplass til flere biler.





Lys og luftig stue (51 kvm.) med gjennomlys og store vindusflater.



Fin utsikt mot sørøst fra stuen. Utgang til markterrasse og hage.



Stue.



Mulighet for åpen kjøkkenløsning.





Kjøkken/stue.



Kjøkken



Gang med inngang til separat toalett og bad.



Bad.





Romslig entré og gang med oppbevaringsmuligheter.



Gang/toalett.



Hovedsoverom



Det er opprinnelig 3 soverom i huset.





Soverom 2 og 3



Romslig Kjøkken/spisestue med store vinduer som er skiftet av borettslaget.





Flott attraktiv hjørnetomt.









Flere naboer har bygd på boligene.





# Eiendommen



# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 110,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i (internt bruksareal): 105,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 60,0 m<sup>2</sup>

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler.

## Innhold

Boligen inneholder vindfang, gang, baderom, wc, bod, 2 soverom, stue/kjøkken, utvendig bod og terrasse.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

## Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei fram til tomtetrengse.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

## Parkering

Det er mulighet for parkering på eiendommen. Ta kontakt direkte med styret for tildeling av plasser.

## Diverse

Megler har kontrollert opprinnelige godkjente bygningstegninger (1973) opp mot dagens bruk, og det er ikke funnet noen søknadspliktige avvik.

Det gjøres oppmerksom på at gammelt ildsted fjernet og at åpning til pipe er ikke ble tettet. Kjøper må påregne å utbedre dette før ildsted kan benyttes.

Boligen vil ikke bli ytterligere vasket før overtakelse.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Synlige fuktskader ved dusj.

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- Ja, kun av ufaglært
- Dusjarmatur er nylig byttet.

Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Gammelt ildsted fjernet. Åpning til pipe er ikke tettet.

Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Ja, kun av faglært
- Alle vinduer er byttet av borettslag.
- Utført av borettslag.

Har boligen loft?

- Ja

Har boligen garasje eller carport?

- Ja

Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

- Bakvegg til carport er delvis åpen.

Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

- Forslag om bygging av nye boliger i området.

Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

- Synlige fuktskader på baderom.

Tilleggscommentar

- Fullmektig har bodd i boligen sammen med huseier periodevis over flere år. Huseier har bodd i boligen siden det var ferdigstilt.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0

TG 1: 4

TG 2: 7

TG 3: 3

TG IU: 4

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Kjøkken - Overflater og innredning

- Kjøkkenet er delvis revet og vurderes å ikke være funksjonelt slik det fremstår i dag.

Kjøkken - Avtrekk

- Slik kjøkkenet fremstår i dag er det ikke noe funksjonelt avtrekk

Våtrom: Baderom

- Boligens baderom vurderes å være i en slik tilstand at videre bruk vil kunne føre til ytterligere skader på rommet og tilstøtende rom/konstruksjoner.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering

- Det er ikke påvist symptomer på fuktproblematikk som kan relateres til utvendig fuktsikring, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent utførelse og at den vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Yttervegger

- Det er ikke etablert tilfredsstillende musetetting bak kledning.

Takkonstruksjon og loft

- Det er ikke etablert tilfredsstillende tetting mellom varme og kalde konstruksjoner og man vil derfor kunne oppleve kondensproblematikk. Det er stedvis påvist fuktmerker og forhøyede fuktverdier.

Ildsted/Skorstein

- Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning, men det bemerkes at det har oppstått noen mindre skader i forbindelse med at tidligere ildsted ble revet.

Avløpsrør

- Anlegget er av eldre dato og vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Det vil derfor være usikker restlevetid.

Vannledninger

- Anlegget er av eldre dato og vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Det vil derfor være usikker restlevetid.

Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid og er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Balkong, terrasse, platting

- På grunn av snø på befaringsdagen er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av boligens terrasse.

Renner og nedløp

- Boligens renner og nedløp er ikke tilfredsstillende kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen. Det foreligger ingen opplysninger om alder og utførelse.

Skorstein over tak

- Skorstein over tak er ikke tilfredsstillende kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.

Taktekking

- Boligens utvendige taktekking er ikke tilfredsstillende kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen. Det foreligger ingen opplysninger om alder og utførelse.

Takstmannens kommentar til rom, areal og lovlighet:

- På grunn av snø på befaringsdagen er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av feil/skader på snøfanger.
- På grunn av snø på befaringsdagen er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av feier og eller skader på stige.

Arealmålingene måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S - ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

### Byggemåte

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig teknet med profilerte metallplater.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

### Tomt

Denne tomten er felleseid.  
Den er 30892,50 kvm.  
Areal iht matrikelutskrift.



### Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne eiendommen.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

### Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene.

Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter: F - Oransje

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 990 000,-  
Andel fellesgjeld kr , -

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

545,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

8 406,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

11 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 5 013 796,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. , - andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Felleskostnader

Fellesutgifter utgjør kr. 3 854 , - pr. mnd.

Fellesutgiftene fordeles på følgende poster:

- Drift kr. 3 300,-

- Kabel-TV kr. 554,-,

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

### Andel fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld tilknyttet dette borettslaget per. 31.12.2025.

### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 21 929,- pr. 31.12.2024.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 071 349,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 285 396,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Opgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %), mens sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

# Offentlige forhold

## Borettslaget

Borettslaget er Solvangen Borettslag 2, Orgnr: 951 498 467

Forretningsfører for borettslaget er Boligbyggelaget Nye Trondheim.

Borettslaget består av 62 andeler.

Medlemskap i Boligbyggelaget Nye Trondheim er kr 700,-, for de som ikke er medlem fra før. Kjøper må være registrert som medlem og tegnet andel før søknad om godkjenning av ny eier kan behandles, jfr. vedtektene. Innmelding gjøres på <http://bblnt.no/>

## Forkjøpsrett og styregodkjenning

Andelshaverne i borettslaget har forkjøpsrett. Deretter har medlemmer i BBL Nye Trondheim forkjøpsrett.

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

## Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisenr. 84080855.

Kjøper må ordne egen innboforsikring.

## Regnskap

Årsregnskapet for 2024 viser:

Driftsinntekter kr. 2 664 363,-

Driftskostnader kr. 2 675 832,-

Årsresultat kr. 0,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 1 359 614,- per 31.12.24.

Budsjett for 2025 viser et overskudd på kr. 18 357,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

## Vedtekter og husordensregler

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

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

## Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold.

## Regulering

Eiendommen er hovedsakelig regulert iht. reguleringsplan med plannavn Endret bebyggelsesplan for boligområdet Solvangen på Halset Søndre og Selsbakk Nordre (3.4.1973), og planID r11610.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025) er avsatt til sentrale byområder (Byggesone 2).

Reguleringskart m/bestemmelser og kart over kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

I følge selgers egenerklæring er det mottatt informasjon om potensiell boligbygging i nærområdet. Dette gjelder foreslått bygging av nye boliger i grøntområdet nedenfor blokkene i Moksneslia. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har mottatt informasjon fra kommunen som bekrefter at noe bygging er vedtatt. For nærmere informasjon kontakt Trondheim kommune.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

## Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. borettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.



# Diverse

## Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

## Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

## Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført. Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

## Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

# Kjøpsvilkår

## Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver.

Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.



Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

### **Lov om borettslag (borettslagslova)**

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger, informasjon fra forretningsfører, energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Finansiering**

Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

## **Om oppdraget**

### **Eier**

Eier er Jahn Neset.

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Solvangen 115. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 102, bnr. 165, andelsnr. 115 i Solvangen Borettslag 2 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1260012.

### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 990,00  
Digitale oppdragstjenester: 2 290,00  
Markedspakke Anbud: 13 900,00  
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00  
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00  
Deltakelse på overtagelse: 2 900,00  
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58 / jahn.dalheim@nylanderpartners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 02.02.2026

# Tekniske dokumenter



# Solvangen 115

## 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.

## Solvangen 115

### 1. Etasje (alternativ)



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.



# Solvangen 115 7027 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig  
Byggeår: 1976  
BRA: 110 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 105 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 27.1.2026 (Gyldig til 27.1.2027)

### Samlet vurdering



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39367>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i alder på anlegget og at deler av anlegget er revet/demontert anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Tiltak må påregnes.

#### Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel                        | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                                              |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkenet er delvis revet og vurderes å ikke være funksjonelt slik det fremstår i dag.                                                                |
| Kjøkken - Avtrekk                  | Slik kjøkkenet fremstår i dag er det ikke noe funksjonelt avtrekk.                                                                                    |
| Våtrom: Baderom                    | Boligens baderom vurderes å være i en slik tilstand at videre bruk vil kunne føre til ytterligere skader på rommet og tilstøtende rom/konstruksjoner. |

#### Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel              | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Drenering                | Det er ikke påvist symptomer på fuktproblematikk som kan relateres til utvendig fuksikring, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent utførelse og at den vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.     |
| Yttervegger              | Det er ikke etablert tilfredsstillende musetetting bak kledning.                                                                                                                                                             |
| Takkkonstruksjon og loft | Det er ikke etablert tilfredsstillende tetting mellom varme og kalde konstruksjoner og man vil derfor kunne oppleve kondensproblematikk. Det er stedvis påvist fuktmerker og forhøyede fuktverdier.                          |
| Ildsted/Skorstein        | Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning, men det bemerkes at det har oppstått noen mindre skader i forbindelse med at tidligere ildsted ble revet. |
| Avløpsrør                | Anlegget er av eldre dato og vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Det vil derfor være usikker restlevetid.                                                                                                              |
| Vannledninger            | Anlegget er av eldre dato og vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Det vil derfor være usikker restlevetid.                                                                                                              |
| Varmtvannsbereder        | Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid og er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.                                                                                                                                |

#### Bygningsdeler med TG-IU



| Bygningsdel                 | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                                                        |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Balkong, terrasse, platting | På grunn av snø på befaringsdagen er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av boligens terrasse.                                                      |
| Renner og nedløp            | Boligens renner og nedløp er ikke tilfredsstillende kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen. Det foreligger ingen opplysninger om alder og utførelse.     |
| Skorstein over tak          | Skorstein over tak er ikke tilfredsstillende kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.                                                                     |
| Taktekking                  | Boligens utvendige taktekking er ikke tilfredsstillende kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen. Det foreligger ingen opplysninger om alder og utførelse. |

## Lovlighet / HMS

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

På grunn av snø på befaringsdagen er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

På grunn av snø på befaringsdagen er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
27.1.2026

Rapportdato  
27.1.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Solvangen Borettslag II AL

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Tittel:

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



### Informasjon om boligen

Adresse: Solvangen 115, 7027 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 102

Bruksnr: 165

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 115

Leilighetsnr:

Byggeår: 1976

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

## 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 byggeteknisk 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                   | 110        | 105<br>Romfordeling:<br>Vindfang, gang, baderom, wc,<br>bod, 2 soverom og stue/kjøkken. | 5<br>Romfordeling:<br>Utvendig bod. | 0                          | 60                              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>110</b> | <b>105</b>                                                                              | <b>5</b>                            | <b>0</b>                   | <b>60</b>                       |

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                                                                                           |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                                                                                            | Støpt plate på mark |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                                                                                                            | Ikke kontrollerbart |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                                                                                                 | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                                                          |                     |
| TG-2                                                                                                                                                                                                                      |                     |
| Det er ikke påvist symptomer på fuktproblematikk som kan relateres til utvendig fuktsikring, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent utførelse og at den vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid. |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                             |                     |
| Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.                                                                                                                                                     |                     |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                    | Plate på mark       |
| Type byggegrunn                                                                                            | Ukjent byggegrunn   |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                  | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                               |                     |
| TG-1                                                                                                       |                     |
| Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.                |                     |
| Det gjøres oppmerksom på noe begrenset kontroll av utvendige overflater på grunn av snø på befaringsdagen. |                     |

### 6.3 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                                                            | Ikke tilgjengelig |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                         |                   |
| TG-IU                                                                                                      |                   |
| På grunn av snø på befaringsdagen er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av boligens terrasse. |                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                              |                   |
| Det anbefales en ytterligere kontroll ved snøfrie overflater.                                              |                   |

## 6.4 Vinduer og dører

| Beskrivelse                                                                                                                |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.                                                                  |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                     | Ja          |
| Boligens vinduer og balkongdør fremstår med datostemplinger fra 2011 og 2014.                                              |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                               | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                               | Nei         |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                          | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                               | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                    | <b>TG-1</b> |
| Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens vinduer og balkongdør. |             |

## 6.5 Yttervegger

| Type fasade                                                                                                                                  | Stående kledning |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                       | Ukjent           |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?                                                                                            | Ja               |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?                                                                                     | Ja               |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                                                                                              | Nei              |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                                                                   | Ja               |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                           | <b>TG-2</b>      |
| Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist at det ikke er etablert tilfredsstillende musetetting bak kledning.                      |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                |                  |
| Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med enkelte tiltak i tiden som kommer. Påviste avvik mtp. musetetting anbefales utbedret. |                  |



## 6.6 Renner og nedløp

|                                                                                                                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                                                                                                              | Ikke tilgjengelig |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                                                                                                                      | <b>TG-IU</b>      |
| Bolligens renner og nedløp er ikke tilfredsstillende kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen. Det foreligger ingen opplysninger om alder og utførelse. |                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                |                   |
| Det anbefales en ytterligere kontroll av bolligens renner og nedløp ved snøfrie overflater. Tiltak må påregnes.                                              |                   |

## 6.7 Skorstein over tak

|                                                                                             |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                                             | Ikke tilgjengelig |
| <b>Totalvurdering av skorstein over tak</b>                                                 | <b>TG-IU</b>      |
| Skorstein over tak er ikke tilfredsstillende kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen. |                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                               |                   |
| Det anbefales en ytterligere kontroll av skorstein over tak ved snøfrie overflater.         |                   |

## 6.8 Takkonstruksjon og loft

|                                                                                             |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type takkonstruksjon                                                                        | Saltak              |
| Type loft                                                                                   | Kaldtloft           |
| Utvendig inspeksjon                                                                         | Fra bakken          |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Ikke kontrollerbart |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?                            | Nei                 |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?             | Ja                  |
| Det er stedvis påvist noe fuktmerker på kaldloft.                                           |                     |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?                                | Nei                 |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?               | Ja                  |
| Det er påvist noe fuktmerker rundt gjennomføringer i takflaten.                             |                     |

| Totalvurdering av takkonstruksjon og loft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | TG-2 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>På boligens kaldloft er det stedvis påvist noe fuktmerker og forhøyede fuktverdier. Det er ikke etablert tilfredsstillende tetting mellom varme og kalde konstruksjoner og man vil derfor kunne oppleve kondensproblematikk. På befaringsdagen ble det påvist en del isdannelse ved raft.</p> <p>På grunn av snø på befaringsdagen ble den utvendige kontrollen svært begrenset.</p> |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |
| <p>Som nevnt under punkt "Taktekking" anbefales en ytterligere kontroll ved snøfrie overflater for å fastslå korrekt tilstand. Tiltak må påregnes.</p> <p>Videre anbefales tiltak for å hindre at varm luft kan føres ut i kalde konstruksjoner. Dette for å unngå kondensproblematikk.</p>                                                                                             |      |

## 6.9 Taktekking

| Tilgjengelighet                                                                                                                                                        | Ikke tilgjengelig |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Oppsummering av taktekking                                                                                                                                             | TG-IU             |
| <p>Boligens utvendige taktekking er ikke tilfredsstillende kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen. Det foreligger ingen opplysninger om alder og utførelse.</p> |                   |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                 |                   |
| <p>Det anbefales en ytterligere kontroll av boligens utvendige taktekking ved snøfrie overflater. Tiltak må påregnes.</p>                                              |                   |

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type                                                                                                                                                                                        | Støpt gulv på grunn |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                           | Nei                 |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn                                                                                                                                               | TG-1                |
| <p>Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Ved en enkel nivellering av gulv på stue/kjøkken er det kun påvist mindre planhetsavvik.</p> |                     |

## 6.11 Ildsted/Skorstein

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Type pipe               | Element |
| Er det montert ildsted? | Ja      |
| Type ildsted            | Vedovn  |

|                                                                                                                                                                                                                              |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?                                                                                                                                                                 | Nei                 |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                                                                                                                                   | Nei                 |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                                                                                                                                                         | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                                                                                                                                                     | <b>TG-2</b>         |
| Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning, men det bemerkes at det har oppstått noen mindre skader i forbindelse med at tidligere ildsted ble revet. |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                |                     |
| Påviste skader anbefales utbedret. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.                                                                        |                     |

## 6.12 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                                        |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                         | Ja                       |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                      | Ja                       |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                        | <b>TG-3</b>              |
| Kjøkkenet er delvis revet og vurderes å ikke være funksjonelt slik det fremstår i dag. |                          |
| <b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>                                       |                          |
| Tiltak må påregnes før videre bruk.                                                    |                          |
| <b>Kostnadsestimat overflater og innredning</b>                                        | <b>200 000 - 500 000</b> |

### Avtrekk

|                                                                    |                     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type avtrekk                                                       | Ingen               |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                     | <b>TG-3</b>         |
| Slik kjøkkenet fremstår i dag er det ikke noe funksjonelt avtrekk. |                     |
| <b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>                                    |                     |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.           |                     |
| <b>Kostnadsestimat avtrekk</b>                                     | <b>Under 20 000</b> |



## 6.13 Lovlighet / HMS

|                                                                                                                          |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                 | Ikke kontrollert    |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?                                                       | 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?                                                             | Ikke kontrollert    |
| 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? | Nei                 |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?                   | Nei                 |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                            | Ja                  |
| Er det krav til snøfanger?                                                                                               | Ja                  |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?                                                                      | Ikke kontrollerbart |
| På grunn av snø på befaringsdagen er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll.                                    |                     |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                                                                                 | Ja                  |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?                                                       | Ikke kontrollerbart |
| På grunn av snø på befaringsdagen er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll.                                    |                     |

## 6.14 Avløpsrør

|                                                                              |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type avløpsrør                                                               | Plast, Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                       | Ukjent           |
| 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 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Anlegget er av eldre dato og vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Det vil derfor være usikker restlevetid. |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                          |      |
| Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak.                                                  |      |

## 6.15 Vannledninger

| Type anlegg                                                                                                     | Kobber, Plast    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                               | Ukjent           |
| 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?                                                                           | Ikke kontrollert |
| Oppsummering av vannledninger                                                                                   | TG-2             |
| Anlegget er av eldre dato og vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Det vil derfor være usikker restlevetid. |                  |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                          |                  |
| Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak.                                                  |                  |

## 6.16 Elektrisk

|                                                                                                             |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei           |
| Type sikringer                                                                                              | Skrusikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?                                              | Ukjent        |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?                                     | Ja            |
| Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.                                                             |               |

|                                                                                                                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                                                                             | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                                                     | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                                                                                       | Nei |
| Er kabler tilstrekkelig festet?                                                                                                                                  | Ja  |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                              | Ja  |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                     | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                                                                    | Nei |
| Oppsummering av elektrisk                                                                                                                                        |     |
| Anlegget er av eldre dato og deler er revet/demontert. Deler av anlegget vurderes å ikke være i funksjonell tilstand.                                            |     |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                           | Ja  |
| Med bakgrunn i alder på anlegget og at deler av anlegget er revet/demontert anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Tiltak må påregnes. |     |

## 6.17 Varmtvannsbereder

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| Plassering bereder                           |        |
| Bod                                          |        |
| Fundament                                    |        |
| Plassert på gulv                             |        |
| Årstall                                      |        |
| Ukjent.                                      |        |
| Størrelse                                    |        |
| Ukjent.                                      |        |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja     |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?       | Nei    |
| Er bereder over 20 år?                       | Ukjent |



| Oppsummering av varmtvannsbereeder                                                             | TG-2 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Varmtvannsbereeder har oppnådd forventet brukstid og er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret. |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                         |      |
| Det må påregnes en utskiftning av varmtvannsbereeder.                                          |      |

## 6.18 Ventilasjon

| Type ventilering                                                                       | Naturlig ventilasjon |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vegger og vinduer.             |                      |
| Oppsummering av ventilasjon                                                            | TG-1                 |
| Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.                                  |                      |
| For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten. |                      |

## 6.19 Våtrom: Baderom

| Det er behov for totalrenovering av våtrommet.                                                                                                        |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                       | Nei               |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                                                               | Ja                |
| Oppsummering av våtrom                                                                                                                                | TG-3              |
| Boligens baderom vurderes å være i en slik tilstand at videre bruk vil kunne føre til ytterligere skader på rommet og tilstøtende rom/konstruksjoner. |                   |
| Anbefalte tiltak                                                                                                                                      |                   |
| Det må påregnes tiltak før videre bruk av boligens baderom.                                                                                           |                   |
| Kostnadsestimat                                                                                                                                       | 200 000 - 500 000 |

## 6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse

**Solvangen 115, 7027 TRONDHEIM**

Dato for energimerking

**27.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-251097**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300159229**

Gårdsnummer

**102**

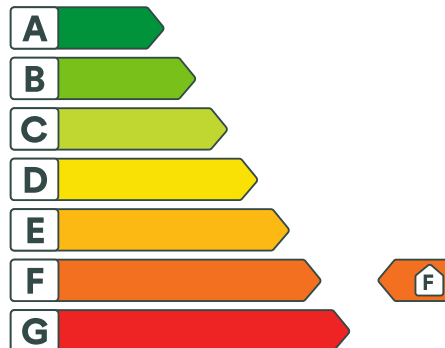
Bruksnummer

**165**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## 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

**1976**

Bygningstype

**Tomannsbolig vertikal delt**

Bruksareal

**105,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**105,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**349,70 kWh/m²**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**364,21 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**38 242 kWh**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.01.2026

**Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven**

|              |                                                |             |           |
|--------------|------------------------------------------------|-------------|-----------|
| Meglerfirma  | Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum | Oppdragsnr. | 1260012   |
| Adresse      | Solvangen 115                                  |             |           |
| Postnr.      | 7027                                           | Sted        | TRONDHEIM |
| Selgers navn | Mats Tømmerdal Nasset                          |             |           |

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

## Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☒ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☐ Nei ☒ Ja

**Navn på fullmektig:**

Mats Nasset

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☒ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

Huseier har eid boligen siden det ble ferdigstilt.

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Periodevis over flere år.

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☒ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Huseier bruker If Forsikring.

## Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsopplegg):



**Beskrivelse:**

Synlige fuktskader ved dusj.

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

- ☐ Nei      ☐ Ja, kun av faglært      ☐ Ja, både av faglært og ufaglært      ☒ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Dusjarmatur er nylig byttet.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

- ☒ Nei      ☐ Ja

**Forklar**

Egeninnsats.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

- ☒ Nei      ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

- ☒ Nei      ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

- ☒ Nei      ☐ Ja, kun av faglært      ☐ Ja, både av faglært og ufaglært      ☐ Ja, kun av ufaglært

**Vann/Avløp/Rør****6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

- ☒ Nei      ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

- ☒ Nei      ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

- ☒ Nei      ☐ Ja, kun av faglært      ☐ Ja, både av faglært og ufaglært      ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

- ☒ Nei      ☐ Ja

Initialer selger:  
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

## Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Gammelt ildsted fjernet. Åpning til pipe er ikke tettet.

## Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle vinduer er byttet av borettslag.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av borettslag.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Initialer selger:  
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Loft**

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☒ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Elektrisk Anlegg**

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☒ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☒ Nei ☐ Ja

**Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)**

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☒ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☒ Nei ☐ Ja

**Oljetank**

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:  
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

### Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

### Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

### Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Bakvegg til carport er delvis åpen.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

### Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

### Planer og offentlige godkjenninger

Initialer selger:  
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Forslag om bygging av nye boliger i området.

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☒ Nei ☐ Ja

### Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☒ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☒ Nei ☐ Ja

### Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☒ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☒ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Synlige fuktskader på badetrom.

**48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☒ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☒ Nei ☐ Ja

### Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Initialer selger:  
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Fullmektig har bodd i boligen sammen med huseier periodevis over flere år. Huseier har bodd i boligen siden det var ferdigstilt.

Initialer selger:  
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

7 av 8

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

22.01.2026

Signert av

Mats Tømmerdal Nettet

Initialer selger:

M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



# Solvangen 115

Nabolaget Hallset søndre/Øvre Selsbakk - vurdert av 80 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Fjøslia                     | 4 min  |
| Linje 42, 105               | 0.3 km |
| Selsbakk stasjon            | 11 min |
| Linje R60, R70              | 1 km   |
| Munkvoll                    | 14 min |
| Linje 9                     | 1.1 km |
| Trondheim S                 | 15 min |
| Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 8.4 km |
| Trondheim Værnes            | 37 min |

## Skoler

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Hallset skole (1-7 kl.)               | 6 min  |
| 436 elever, 26 klasser                | 0.5 km |
| Byåsen skole (1-7 kl.)                | 14 min |
| 617 elever, 33 klasser                | 1.1 km |
| Dalgård skole (1-10 kl.)              | 24 min |
| 571 elever, 32 klasser                | 1.8 km |
| Selsbakk skole (8-10 kl.)             | 7 min  |
| 356 elever, 20 klasser                | 0.6 km |
| Byåsen videregående skole             | 10 min |
| 1000 elever                           | 0.8 km |
| Kristen videregående skole - Trønd... | 13 min |
| 480 elever                            | 7.5 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Boreal Travel Trondheim | 12 min |
|-------------------------|--------|



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100

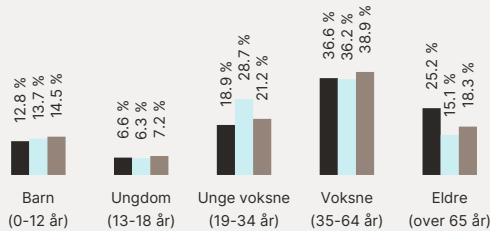


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100



Naboskapet  
Høflige 64/100

## Aldersfordeling



| Område                       | Personer  | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Hallset søndre/Øvre Selsbakk | 1 401     | 664           |
| Trondheim                    | 192 462   | 103 688       |
| Norge                        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Solvangen barnehage (0-5 år)        | 3 min  |
| 78 barn                             | 0.3 km |
| Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år)    | 6 min  |
| 60 barn                             | 0.5 km |
| Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år) | 9 min  |
| 65 barn                             | 0.8 km |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Bunnpris Rydningen      | 10 min |
| PostNord                | 0.7 km |
| Rema 1000 Hallset       | 10 min |
| Post i butikk, PostNord | 0.9 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 91/100

 Støynivået  
Lite støynivå 88/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 86/100

Sport

-  Selsbakkhøgda volleyballbane

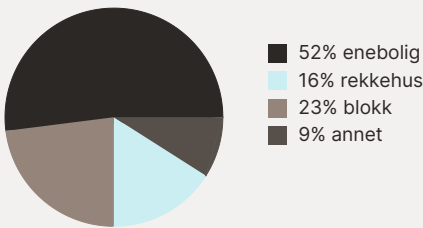
7 min   
Ballspill 0.4 km
-  Hallset skole

5 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.4 km
-  EasyFit Byåsen

8 min 
-  3T-Byåsen

10 min 

Boligmasse



«Pent strøk med velholdte hus og hager. Mye lys og luft. Trygge gater med lite støy. Nærhet til buss og bane, butikker, post, kafeer og lege.»

Sitat fra en lokalkjent



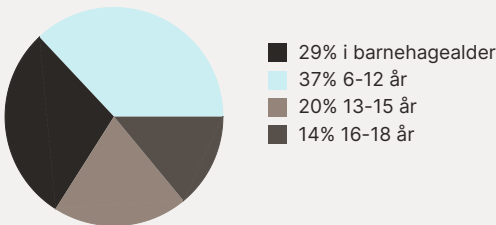
Varer/Tjenester

-  Byåsen Butikksenter

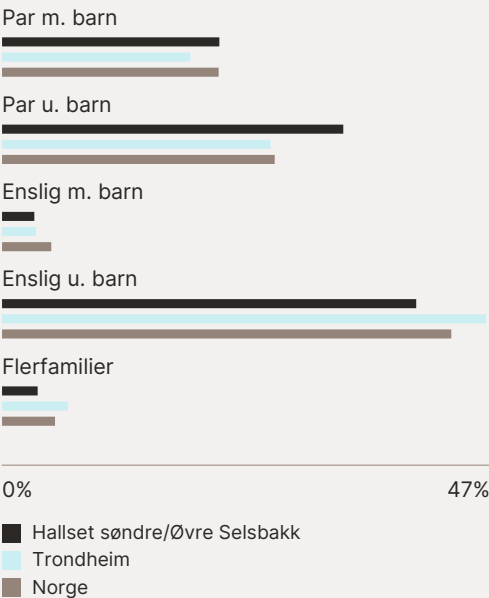
10 min 
-  Vitusapotek Hallset Hage

9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 39% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |

## Vedtekter for Solvangen Borettslag II AL

(Vedtatt på konstituerende Generalforsamling 14.05.1974 med endring vedtatt på generalforsamling 17.12.1976, 14.05.2001, 29.05.2006 og 04.05.2022)

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim Kommune
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nye Trondheim som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelen skal være kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, fylkeskommunen eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelen 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 og selskap, stiftelse eller andre som har inngått arbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne har tilgang til borettslagets vedtekter og retningslinjer på Boligbyggelagets hjemmesider [www.bbnt.no](http://www.bbnt.no).

#### **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 dette 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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknad 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.

- (6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning kan borettslaget kreve et vederlag på opptil 4 ganger rettsgebyret av den som selger andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregler for forkjøpsrett**

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseier i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i familiens 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 husstandsfelleskapsloven § 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. borettslagsloven § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtagelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres-på boligbyggelagets nettsider.

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget.
- (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 må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for borettslaget. I tillegg til de gjeldende vedtekter henvises det også til Retningslinjer for borettslaget.



#### 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 boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefelle, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate hele bruken av 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 ektefelle.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers 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.
- (4) Overlating av bruker reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### 5. Vedlikehold

##### 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør med tilbehør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr generelt inkludert vannklosett og vask, varmtvannsbereder, avtrekksvifte, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikehold omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør med tilbehør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vask, apparater, utvendig hagekran, varmtvannsbereder, avtrekksvifte, tak, gulv, vegger, dører og innvendige flater. Piper med ildsted, og øvrige tillegg som er tilført er andelen med andelseier selv ansvarlig for.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for staking og rensing av kloakkledninger fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rensa takrenner og sluk i hagen.
- (4) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan en eventuell skade har oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligen for kontroll og utbedring.
- (5) Plikten for vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
- (6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner.
- (7) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å sende melding til borettslaget straks.

- (8) 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.
- (9) Andelseier skal holde orden i tilhørende arealer, f.eks. hagen, foran og bak boligen sin på en slik måte at den ikke er til sjenanse for andre andelseiere i borettslaget.
- (10) Andelseier er forpliktet til å følge og utføre planlagt vedlikehold med utvendig maling/beising etter tildelt materiale for eksisterende bygningsmasse. Tilført bygningsmasse må følge samme vedlikeholdsrutine og dekkes av andelseier. Ved utskifting av tak skal tilført bygningsmasse følge samme utbedring og dekkes av andelseier.
- (11) Alle planlagte tiltak er varslingspliktig til styret og skal ikke settes i gang før godkjenning. Dette inkludere også etablering av varmepumpe.

## **5-2 Borettslaget vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt pliktene ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger og andre felles installasjoner skal borettslaget holde vedlike.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av defekte vinduer (inntil alle vinduer fra opprinnelig byggeår er skiftet ut i sin helhet, deretter overføres vedlikeholdsplikten til andelseieren), utskifting av tak, utskifting av panel ved påvist råte og levering av maling/beis for utvendig vedlikehold av boligen.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen for 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.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en 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 består av 4 medlemmer.
- (2) Styremedlemmer gjør tjeneste i 2 år. Styreleder velges for 1 år. -Styremedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamling. Generalforsamling velger styreleder ved særskilt valg.
- (4) Styremedlemmer forplikter seg til å sette seg inn i og forstå borettslagets vedtekter og øvrige lover og regler som gjelder for borettslaget.

### **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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal signeres av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mere enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt gjør styrelederens, eller møtelederens ved fravær av styreleder, 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 bebyggelse 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. Borettslagsloven § 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 utover vanlig forvaltning.
- 6: andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
- 7: fatte vedtak om nye typer/modeller for påbygg som går utover eksisterende typer/modeller.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Leder og et styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9 Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker



behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og fullmakt**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. Borettslagsloven § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelser om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

## Solvangen Borettslag II AI

### BALANSE 2024

|                                        | Note | 2024              | 2023              |
|----------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                       |      |                   |                   |
| Bygninger                              | 5    | 16 461 916        | 16 461 916        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>               |      | <b>16 461 916</b> | <b>16 461 916</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                    |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                      |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader             | 6    | 236 356           | 208 093           |
| <b>Sum fordringer</b>                  |      | <b>236 356</b>    | <b>208 093</b>    |
| <b>Sum Bankinnskudd, kontanter o.l</b> |      | <b>1 256 669</b>  | <b>1 147 438</b>  |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                |      | <b>1 493 025</b>  | <b>1 355 531</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                   |      | <b>17 954 941</b> | <b>17 817 446</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>            |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                     |      |                   |                   |
| Andelskapital                          | 7    | 6 200             | 6 200             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |      | <b>6 200</b>      | <b>6 200</b>      |
| Opptjent egenkapital                   |      | 13 738 034        | 13 738 034        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |      | <b>13 738 034</b> | <b>13 738 034</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                 |      | <b>13 744 234</b> | <b>13 744 234</b> |
| <b>GJELD</b>                           |      |                   |                   |
| Borettsinnskudd                        | 8    | 3 806 800         | 3 806 800         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>            |      | <b>3 806 800</b>  | <b>3 806 800</b>  |
| Leverandorgjeld                        |      | 97 074            | 237 032           |
| Forskudd fra kunder                    |      | 0                 | 29 380            |
| Annen kortsiktig gjeld                 |      | 36 337            | 0                 |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>            |      | <b>133 411</b>    | <b>266 412</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |      | <b>17 684 445</b> | <b>17 817 446</b> |

TRONDHEIM, 12.03.2025  
Solvangen Borettslag II AI

Marius Aadahl  
Styrets leder

Frank Hølstad  
Styremedlem

Terje Johansen  
Styremedlem

Ingvild Christine Solheim Tversen  
Styremedlem

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

*Dokumentet er elektronisk signert*

# RESULTATREGNSKAP ÅR 2024

|                                    | Note     | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2024    | Budsjett 2025    |
|------------------------------------|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETEKTER</b>                  |          |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader næring             |          | 2 232 (000)      | 2 075 760        | 2 232 (000)      | 2 455 200        |
| Kabel TV                           |          | 432 363          | 404 517          | 417 276          | 426 428          |
| <b>SUM INNETEKTER</b>              |          | <b>2 664 363</b> | <b>2 480 277</b> | <b>2 649 276</b> | <b>2 881 628</b> |
| <b>KOSTNADER</b>                   |          |                  |                  |                  |                  |
| Lønn/Styre honorar                 | 1        | 68 460           | 57 050           | 57 050           | 67 479           |
| Innleide tjenester                 |          | 214 871          | 218 941          | 223 018          | 217 403          |
| Forretningsforse                   | 2        | 142 620          | 137 076          | 142 622          | 146 321          |
| Revisjon                           | 2        | 20 858           | 13 500           | 14 850           | 10 000           |
| Forsikring                         |          | 229 751          | 214 079          | 300 000          | 340 000          |
| Eiendomsavgifter                   |          | 1 058 148        | 952 397          | 930 000          | 1 032 000        |
| Strom                              |          | 3 960            | 4 500            | 0                | 0                |
| Renhold                            |          | 39 584           | 38 546           | 40 000           | 30 000           |
| Kabel-TV                           |          | 385 516          | 371 255          | 372 000          | 388 368          |
| Vedlikehold/Service                | 3        | 219 400          | 527 867          | 450 000          | 609 000          |
| Vedlikeholdsavsetning              | 3        | 270 495          | 0                | 0                | 0                |
| Kontorkostnader                    |          | 12 114           | 6 693            | 8 000            | 8 700            |
| Andre kostnader                    |          | 10 054           | 8 996            | 9 700            | 14 000           |
| <b>SUM KOSTNADER</b>               |          | <b>2 675 832</b> | <b>2 550 899</b> | <b>2 547 240</b> | <b>2 863 271</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |          | <b>-11 470</b>   | <b>-70 623</b>   | <b>102 036</b>   | <b>18 357</b>    |
| <b>FINANSINNETEKTER/KOSTNADER</b>  |          |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                     |          | 11 470           | 7 365            | 0                | 0                |
| <b>SUM FINANS</b>                  |          | <b>11 470</b>    | <b>7 365</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>SUM FINANS</b>                  |          | <b>11 470</b>    | <b>7 365</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>RESULTAT</b>                    | <b>4</b> | <b>0</b>         | <b>-63 258</b>   | <b>102 036</b>   | <b>18 357</b>    |
| <b>DISPONERT:</b>                  |          |                  |                  |                  |                  |
| Overført til fra annen egenkapital |          | 0                | -63 258          | 0                | 0                |



|                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| <b>SOLVANGEN BORETTSLAG II A/L</b><br><b>NOTER 2024</b> |
|---------------------------------------------------------|

**0 Regnskapsprinsipper m.v.**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning fastsatt av Finansdepartementet 30. juni 2005 og god regnskapsskikk. Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftmidlets økonomiske levetid.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

**1 Antall ansatte**

Det har ikke vært ansatte i regnskapsåret.  
Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

| Ytelser til ledende personer m.v. | 2023   | 2024   |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Styrehonorar                      | 50 000 | 60 000 |
| Arbeidsgiveravgift                | 7 050  | 8 460  |
| Styrehonorarer                    | 57 050 | 68 460 |

**2 Honorarer**

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| Regnskap og forretningsførsel iht avtale    | 142 620 |
| Regnskap og forretningsførsel utover avtale | 0       |
| Revisjon                                    | 20 858  |
| Sum honorarer, inkl. MVA                    | 163 478 |

Revisjon har bestått av ordinær revisjon. Honoraret utgiftsføres i det året det mottas.

**3 Vedlikehold og service**

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Dører og vinduer             | 219 400 |
| Sum reperatur og vedlikehold | 219 400 |

**3 Vedlikeholdsavsetning**

|                 | 2023 | 2024    |
|-----------------|------|---------|
| IB pr 01.01     | -    | -       |
| Årets avsetning | -    | 270 495 |
| Sum avsetning   | -    | 270 495 |

Av borettslagets resultat for 2024 er det satt av 270 495,- til fremtidig vedlikehold

Dokumentet er elektronisk signert

|                                                 |             |             |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>4 Disponible midler</b>                      | <b>2023</b> | <b>2024</b> |
| A. Disponible midler fra foregående regnskapsår | 1 152 377   | 1 089 119   |
| B. Endring i disponible midler                  |             |             |
| 1. Årets resultat                               | -63 258     | 0           |
| Andre poster som påvirker disponible midler:    |             |             |
| Vedlikeholdsavsetning                           |             | 270 495     |
| 13. Årets endring i disponible midler           | -63 258     | 270 495     |
| C. Disponible midler                            | 1 089 119   | 1 359 614   |
| Sum omløpsmidler                                | 1 355 531   | 1 493 025   |
| - Sum kortsiktig gjeld                          | -266 412    | -133 411    |
| Disponible midler per 31.12.                    | 1 089 119   | 1 359 614   |

|                                   |  |                   |
|-----------------------------------|--|-------------------|
| <b>5 Eiendommene</b>              |  |                   |
| Eiendommene ferdigstilt 1975-1975 |  |                   |
| Anskaffelseskostnad               |  | 13 239 000        |
| Påkostninger 1991-1993            |  | 2 815 712         |
| Påkostninger 2007                 |  | 407 204           |
| <b>Sum:</b>                       |  | <b>16 461 916</b> |

Bygningsmassen er ikke avskrevet da gjenneført rehabilitering og vedlikehold oppveier Verdiforringelsen på bygninger fastsatt til virkelig verdi.

|                                   |  |         |
|-----------------------------------|--|---------|
| <b>6 Andre fordringer</b>         |  |         |
| Forskuddsbet. forsikring          |  | 229 049 |
| Serviceavtale mus, maur og rotter |  | 7 307   |
| Sum andre fordringer              |  | 236 356 |

|          |                                              |         |
|----------|----------------------------------------------|---------|
| <b>7</b> | Det er 62 andeler à kr 100,- i borettslaget. |         |
|          | Følgende styremedlemmer har andel:           |         |
|          | Marius Aadahl                                | 1 andel |
|          | Frank Hokstad                                | 1 andel |
|          | Terje Johansen                               | 1 andel |
|          | Ingvild Christine Solheim Iversen            | 1 andel |

|                                      |  |            |
|--------------------------------------|--|------------|
| <b>8 Langsiktig gjeld</b>            |  |            |
| Bokført gjeld med pant i eiendommen: |  |            |
| Borettsinnskudd:                     |  | 3 806 800  |
| Eiendeler stilt som sikkerhet:       |  |            |
| Bokført verdi bygningene             |  | 16 461 916 |

Dokumentet er elektronisk signert

## **Retningslinjer for tiltak på andel og tilhørende areal i Solvangen Borettslag 2.**

### **1. Generelt**

Grunnlaget for utarbeidelse av retningslinjer for andelseiere i borettslaget som gjelder tilbygg og lignende er etter ønske fra generalforsamling av 21.05.2019. Her ble det vedtatt at det var nødvendig for at slike retningslinjer blir innført og at de vil være veiledende for alle kommende tiltak som det søkes om.

Tiltaket skal foregå i samsvar med borettslagets retningslinjer, samt offentlige lover og forskrifter.

Alle søknader om påbygg/tilbygg, samt andre tiltak på andelens tilhørende arealer og lignende krever godkjenning fra styret før tiltakene kan iverksettes. Styret har myndighet til å behandle og avgjøre søknader som er i samsvar med de utbyggingsalternativene som er tidligere godkjent, og da anses som pre-aksepterte løsninger (med unntak av Solvangen 163), samt behandle byggesøknader av mindre omfang slikt som oppføring av bod opp til 15m<sup>2</sup>, levegg, terrasse, beplantning og lignende.

Ved installering av varmepumpe skal det tas hensyn til plassering og valg av type varmepumpe, hvorav støynivå ute-unit skal være lavest mulig. Plassering skjer i samråd med styret, og da slik at det ikke er til sjenanse for tilstøtende andeler.

Byggesøknader som avviker i forhold til tidligere godkjente tiltak innenfor gitte rammer, skal legges fram i Generalforsamlingen for godkjenning. Tiltaket må derav ha tilslutning fra 2/3 av de avgitte stemmene fra forsamlingen for å bli godkjent. Er styret i tvil om tiltaket ligger innenfor de utbyggingsalternativene som er tidligere godkjent, skal byggesaken forelegges generalforsamlingen.

Borettslaget er ansvarlig for å forsikre andelene og det som går utover opprinnelige bygningsmasse, herav føres som tillegg og belastes andelseieren. Ved en eventuell sak hvor forsikringen benyttes er andelseier

selv ansvarlig for å dekke egenandel når forholdet er relatert til tilført bygningsmasse eller skadeforhold hvor andelseier har vedlikeholdsplikten.

## **2. Øvrige forhold til tiltak**

I byggesøknaden skal det framlegges i detalj hva tiltaket innebærer, og eventuelle endringer som går utover den tradisjonelle bygningsmasse i borettslaget, dette også for at helheten i virksomheten skal ivaretas. Dette gjelder særlig i forhold som fasader m/bordkledning, tak og takvinkler, vinduer og lignende. Endringer i henhold til eksisterende bygningsmasse anses som ikke pre-aksepterte løsninger og skal derfor ikke behandles av styret om det har en vesentlig innvirkning på totaliteten med tilstøtende andeler. Mindre endringer som for eksempel vinduer og endring av vindusflater kan med unntak behandles av styret.

Tiltakshaver bærer selv risikoen ved endringer i grunnforhold som kan påvirke infrastruktur fra eksisterende, og må derfor sørge for at dette blir ivaretatt eventuelt utbedret ved skader på slikt som vann, avløp, kabel/fiber, strøm og drenering. For kabel/fiber og strøm vil det kun aksepteres at eier av installasjonen retter eventuelle skader eller ved flytting grunnet utbyggingen.

Avfallshåndtering som følger av byggeprosessen, skal behandles på en forsvarlig måte slik at ikke farlige eller unødvendige situasjoner kan oppstå. Det innebærer at man må benytte seg av avfalls-container eller at man fortløpende frakter avfallet bort fra byggeplass.

Ferdigstilling og framtidig nødvendig vedlikehold slik som maling og lignende tilfaller andelseiers ansvar i det fulle og hele.

## **3. Byggeprosessen**

Den enkelte som ønsker å bygge påbygg/tilbygg eller gjøre andre tiltak på sitt tilhørende areal må selv sørge for byggesøknad. Sammen med søknad til styret leveres også nabovarsel signert av nærmeste og pårørte naboer. Det skal også leveres ferdig utfylt byggemelding, byggetegninger og eventuelt



annet materiale eller dokumentasjon som har betydning for selve byggearbeidet.

Andelseier er selv tiltakshaver ovenfor offentlige myndigheter, og har derav ansvaret for selv å skaffe ansvarshavende for utførelse av sitt påbygg, om dette er et krav.

Byggeprosessen må foregå i samsvar med borettslagets gjeldende vedtekter og retningslinjer, samt offentlige lover og forskrifter.

Bygningsmateriale og lignende til byggeprosjektet skal lagres på eget tilhørende areal, og om annet skal tiltakshaver rådføre seg med styret for å eventuelt finne andre løsninger.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for de nødvendige forsikringer i byggeperioden. Når bygget er ferdigstilt skal borettslaget tegne utvidet forsikring for andelseier, og som belastes deretter.

Andelseier som utbygger er fullt ut ansvarlig for eventuelle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden, dette gjelder også for tredjeperson eller tredjepersons eiendeler. Den enkelte andelseier pålegges å reparere eller erstatte slike skader uten ugrunnet opphold og innen angitte frister fra styret.

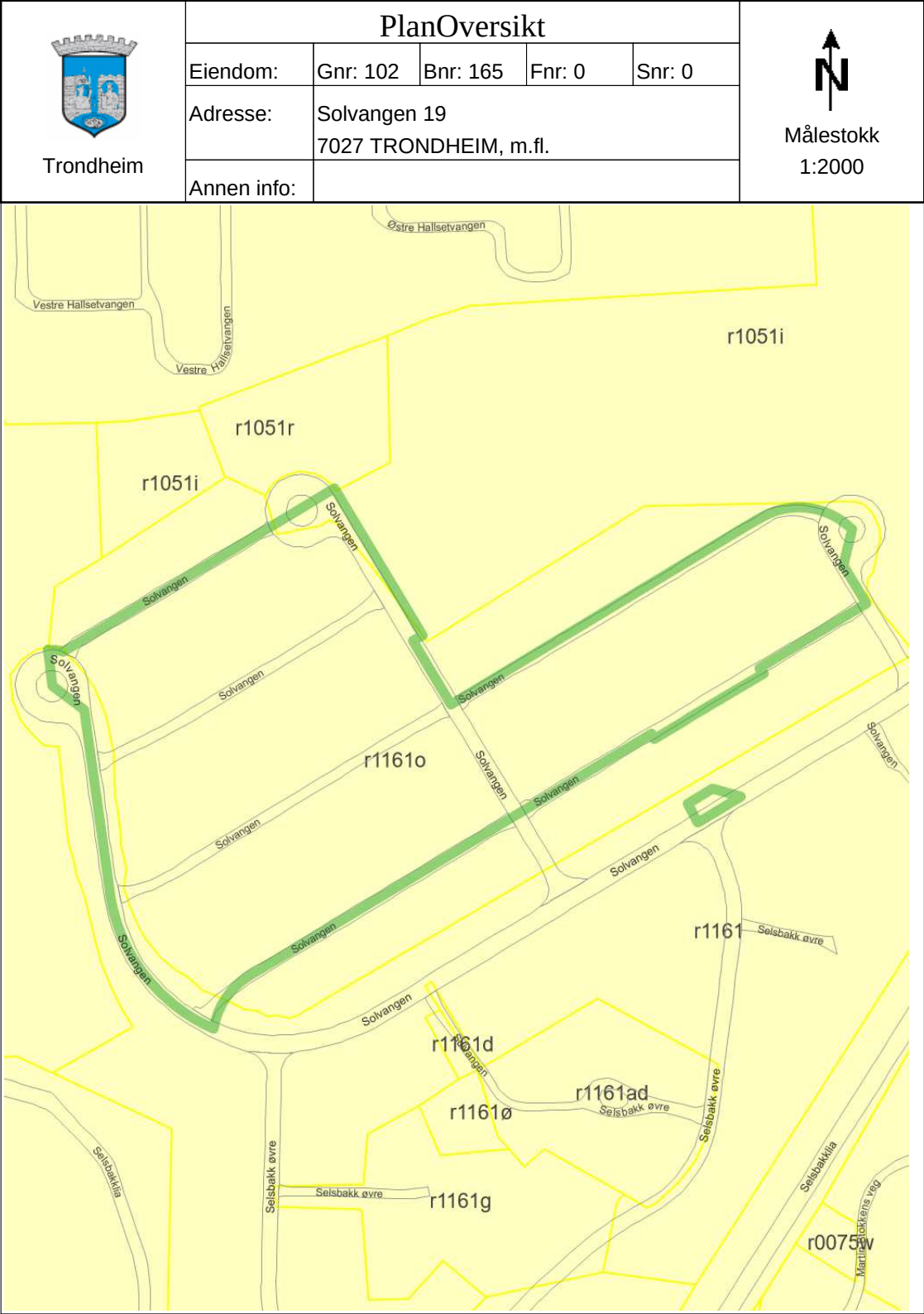






## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                         |                                                                                   |                                                   |                                                                                   |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|  | KpOmråde kommuneplan<br>gjeldende       |  | Eiendomsgrense god<br>nøyaktighet                 |  | Eiendomsgrense dårlig<br>nøyaktighet |
|  | Veg                                     |  | Bestemmelsesområde #6<br>Offentlig tjenesteyting  |  | Hensyn bevaring naturmiljø           |
|  | Hensyn bevaring kulturmiljø             |  | Turveg / turdrag                                  |  | Framtidig turveg / turdrag           |
|  | Jernbane - på bakken                    |  | Kollektivtrase                                    |  | Hovedvegnett sykkel                  |
|  | Byggesone 1                             |  | Byggesone 2                                       |  | Byggesone 3                          |
|  | Offentlig eller privat<br>tjenesteyting |  | Framtidig offentlig eller privat<br>tjenesteyting |  | Idrettsanlegg                        |
|  | Blå/grønnstruktur                       |  | Framtidig blå/grønnstruktur                       |                                                                                   |                                      |





## Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå



## Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:

Gnr: 102

Bnr: 165

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

## Solvangen 19

7027 TRONDHEIM, m.fl.

Annen info:

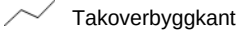
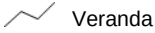
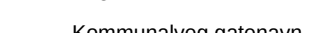
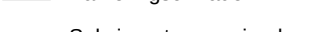
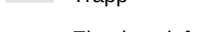


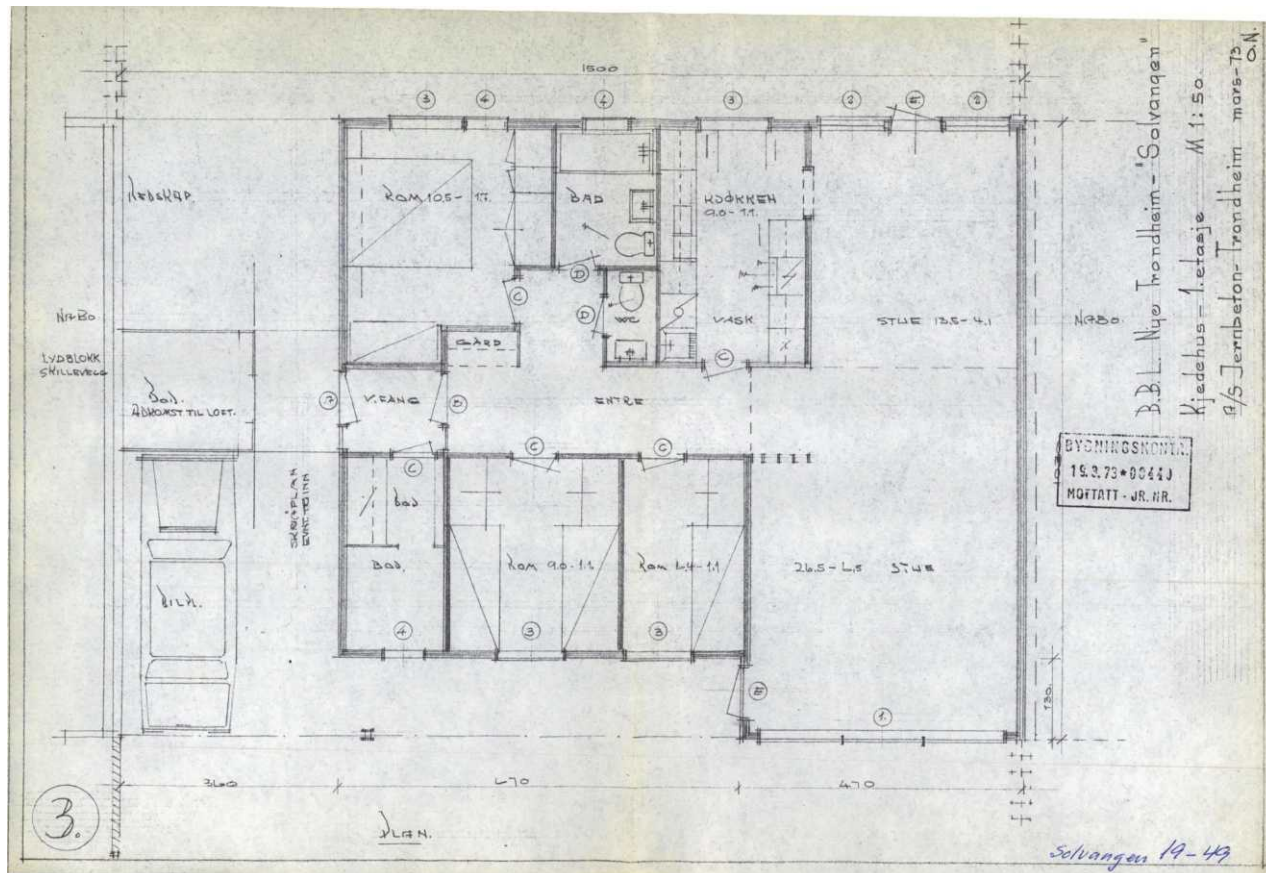
Målestokk

1:2000



## Tegnforklaring

|                                                                                    |                           |                                                                                   |                            |                                                                                    |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|   | Hekk                      |  | Teiggrense god nøyaktighet |   | Teiggrensepunkt            |
|   | Gatelys (belysningspunkt) |  | Mast                       |   | Nettverksstasjon           |
|   | Skap                      |  | Nettverksstasjon grunnriss |   | Bygningsdelelinje          |
|   | Bygningslinje             |  | Mønelinje                  |   | Takkant                    |
|   | Takoverbyggkant           |  | Taksprang                  |   | Trapp inntill bygg         |
|   | Veranda                   |  | Flaggstang                 |   | Steingjerde                |
|   | Gjerde                    |  | Idrettsanlegg              |   | Frittstående mur           |
|   | Loddrett mur              |  | Annet vegareal avgrensning |   | Vegbom                     |
|   | Vegdekkekan               |  | Sti                        |   | Byggetiltak                |
|   | Takoverbygg               |  | Bolig                      |   | Bygning under bakken       |
|   | Garasje og uthus          |  | Annen næring               |   | Husnummer                  |
|   | Husnummer med bokstav     |  | Matrikelnummer             |   | Annet vegareal avgrensning |
|   | Vegbom                    |  | Vegdekkekan                |   | Sti                        |
|   | Kommunalveg gatenavn .    |  | Privatveg gatenavn .       |   | Høydekurve                 |
|   | Forsenkingskurve          |  | Forsenkingskurve           |   | Høydekurve                 |
|   | Gang- og sykkelveg        |  | Veg                        |  | Parkeringsområde           |
|   | Trapp                     |  | Tribune                    |  | Seksjonert grunneiendom    |
|  | Eiendomsinfo              |                                                                                   |                            |                                                                                    |                            |







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATORER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

### Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 500 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 500 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Notater



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt:     /     -     kl: .

Oppdragsnr: 1260012

Adresse:     Solvangen 115, 7027 Trondheim

Betegnelse:     Gnr. 102, Bnr. 165, andelsnr. 115 i Solvangen Borettslag 2, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr.     skriver

Budet er bindende til dato     /     -     kl:     ønsket overtagelse:    

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold     ☐ Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital     Kr

Lån (bank og saksbehandler)     Kr

Til sammen     Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:     PERSONNR:    

NAVN 2:     PERSONNR:    

ADR:     POSTNR/STED:    

E-POST 1:     MOBIL 1:    

E-POST 2:     MOBIL 2:    

STED/DATO/KL:     UNDERSKRIFT:    

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**



