

Velkommen til

Solvangen 101, 7027 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Solvangen 101
7027 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 790 000,-	**BRA/BRA-i**	116 / 104 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	4 799 303,-	**Boligtype**	Tomannsbolig
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 799 303,-	**Eierform**	Andel
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 835,-	**Byggeår**	1976

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Solvangen 101, 7027 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 101 i SOLVANGEN BORETTSLAG 2 A/L, org.nr. 951498467, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 790 000,-
Prisantydning	kr	4 790 000,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 799 303,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 809 003,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Forhåndsprøving BBL Nye Trondheim kr 8 213,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 303,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 835,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Andel felleskostnader: kr 3 300,-
Kabel-TV: kr. 535,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

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

Forretningsfører
BBL Nye Trondheim
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 104 m²
BRA - e: 12 m²
BRA totalt: 116 m²
TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje: 116 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt.

Borettslagets eiendom
Gnr. 102, Bnr. 165, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 30 892 m².

Byggeår
1976 ifølge takstmann.

Innhold
1.etasje: Entré, gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken, 3 soverom og boder.

Standard
Entré (2,3 m²):
Belegg på gulv. Tapet på vegger. Himlingsplater i tak.
Innredning: Sikringsskap.

Gang (8,7 m²):
Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger. Himlingsplater i tak.
Innredning: Garderobeskap.

Bad (4,3 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Himlingsplater i tak.
Rommet er innredet med servant, underskap, veggskap og speil. Dusjkabinett. Kran og avløp for vaskemaskin.

Toalettrom (1,2 m²):
Belegg på gulv. Malte flater og tapet på vegger. Himlingsplater i tak.
Rommet er innredet med servant og speil. Gulvmontert toalett.

Stue (41,5 m²):
Parkett på gulv. Tapet på vegger. Himlingsplater i tak.
Innredning: Peis. Utgang til terrasse.
Kjøkken (9,6 m²):
Belegg på gulv. Malte flater på vegger. Himlingsplater i tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Varmtvannstank plassert i innredning og ventilator over stekesone.

Soverom 1 (6,4 m²):
Belegg på gulv. Tapet på vegger. Himlingsplater i tak.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2 (8,7 m²):
Belegg på gulv. Tapet på vegger. Himlingsplater i tak.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 3 (11,9 m²):
Belegg på gulv. Tapet på vegger. Himlingsplater i tak.
Innredning: Skyvedørsgarderober.

Bod 1 (4,8 m²):
Belegg på gulv. Tapet på vegger. Himlingsplater i tak.
Innredning: Loftsluke.

Standard iht. takstmann.

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet på Hallset med nærhet til de fleste servicefunksjoner som dagligvare, lege, apotek, barnehager, skoler, restaurant og 3T treningssenter. Området har også godt utbygd kollektivtransport med holdeplass for Metrobuss i nærheten.

Skoler i nærheten er Hallset barneskole, Selsbakk ungdomsskole og Byåsen VGS, alle i gangavstand fra boligen. Dette gir gode muligheter for lang botid i et attraktivt område.

Området byr på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter for store og små. Kort vei til Dalgård idrettsanlegg og golfbanen på Havstein. Sist men ikke minst har man fantastiske Bymarka med helårs trening- og rekreasjonsmuligheter, og populære badevann som Kyvannet og Theisendammen. Bymarka kan også by på 300 km med stier og 120 km maskinpreparerte skiløyper. Det finnes ulike løyper og stier som burde tilfredsstille de fleste behov fra sykling, trimturer, skiturer m.m.

Byggemåte

Bygningen familiebolig i rekke som ble oppført i 1976. Én etasje over ringmur med støpt betongdekke mot grunn. Hovedkonstruksjonen over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning og det er vinduer med 2-lags glass. Saltakskonstruksjonen er tekket med metallplater. Byggemåte iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer i boligen medfølger handelen og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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 du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig innflytningsattest fra 09.12.1975 og byggegodkjente tegninger datert 04.06.1981.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Energimerking
G - RØD

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:
- Sentrumsformål - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r1051i Halset Søndre. (2.11.1971)
- r1161 Deler av eiendommen Rydningen, Skogly, Kystad Nedre, Kystadheim, Selsbakk Nordre (23.1.1970)
- r1161o Endret bebyggelsesplan for boligområdet Solvangen på Halset Søndre og Selsbakk Nordre (3.4.1973)
- Det er påstartet undersøkelser om mulighet for utvikling av området/friareal nedenfor Solvangen mot Moxneslia.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 090 822,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 363 286,-.

Andel felles formue
kr 21 929,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

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

Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget, ta kontakt med megler for nærmere info.

Eier
Wenche Rydningen, Ivar Rydningen og Unni Rydningen Bachke

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Fullmaktssalg:
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Dyrehold:
Det er tillatt med dyrehold.

Eventuelle planer vedr. påkostninger/utbedringer:
- Det er ingen planlagte påkostninger pr. d.d.

Borettslagets økonomi per 2024:
Disponible midler: 1 359 614,-
Inntekter: 2 664 363,-
Kostnader: 2 675 832,-
Resultat: 0,-

Meglers kommentar til areal:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og ingen endringer/avvik er registrert.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke nettannonsering kr 13 000,- (inkl. mva).
Markedsføringspakke kr-5 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Peder Talsnes i VerdiAnalyse AS den 13-06-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Utvendig > Snøfangere

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer - eldre dato
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- planskisse
- takstrapport datert 13.06.2025
- energiattest
- egenerklæring datert 01.06.2025
- kommuneplanens arealdel
- planoversikt
- reguleringsplan
- midlertidig innflytningsattest
- byggegodkjente tegninger
- vedtekter
- retningslinjer for tiltak på andel
- innkalling til generalforsamling
- årsmelding
- balanse- og resultatregnskap
- protokoll fra generalforsamling

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 404 50 884
E-post: sigbjorn.vesta@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Byåsen
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim














WHITE BLOSSOM














SAMSUNG
digitalinverter





















SOLVANGEN 101

Nabolaget Hallset søndre/Øvre Selsbakk - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Fjøslia	Linje 42, 105	7 min / 0.4 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	10 min / 0.8 km
Munkvoll	Linje 9	14 min / 1.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min / 8.3 km
Trondheim Værnes		38 min

SKOLER

Hallset skole (1-7 kl.)	436 elever, 26 klasser	5 min / 0.4 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	13 min / 1.1 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	571 elever, 32 klasser	24 min / 2 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	356 elever, 20 klasser	6 min / 0.5 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	9 min / 0.7 km
Cissi Klein videregående skole		12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Boreal Travel Trondhein	11 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

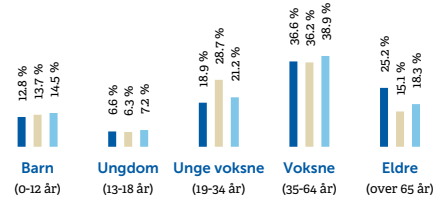
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Solvangen barnehage (0-5 år)	78 barn	2 min / 0.2 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år)	60 barn	5 min / 0.4 km
Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år)	65 barn	8 min / 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hallset	Post i butikk, PostNord	9 min / 0.7 km
Bunnpris Rydningen	PostNord	12 min / 0.9 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

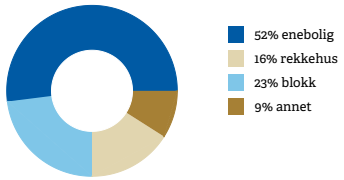
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Hallset skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min / 0.3 km
Selsbakk skole	Aktivitetshall, ballspill	5 min / 0.4 km
EasyFit Byåsen		7 min
3T-Byåsen		9 min

BOLIGMASSE

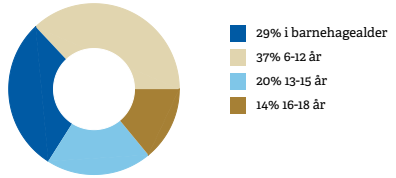


> «Flotte folk, stille og rolig. Alt en trenger i nærheten»
>
> Sitat fra en lokalkjent

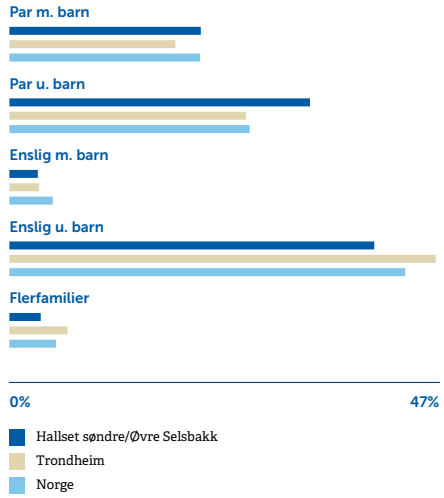
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	10 min
Vitusapotek Hallset Hage	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

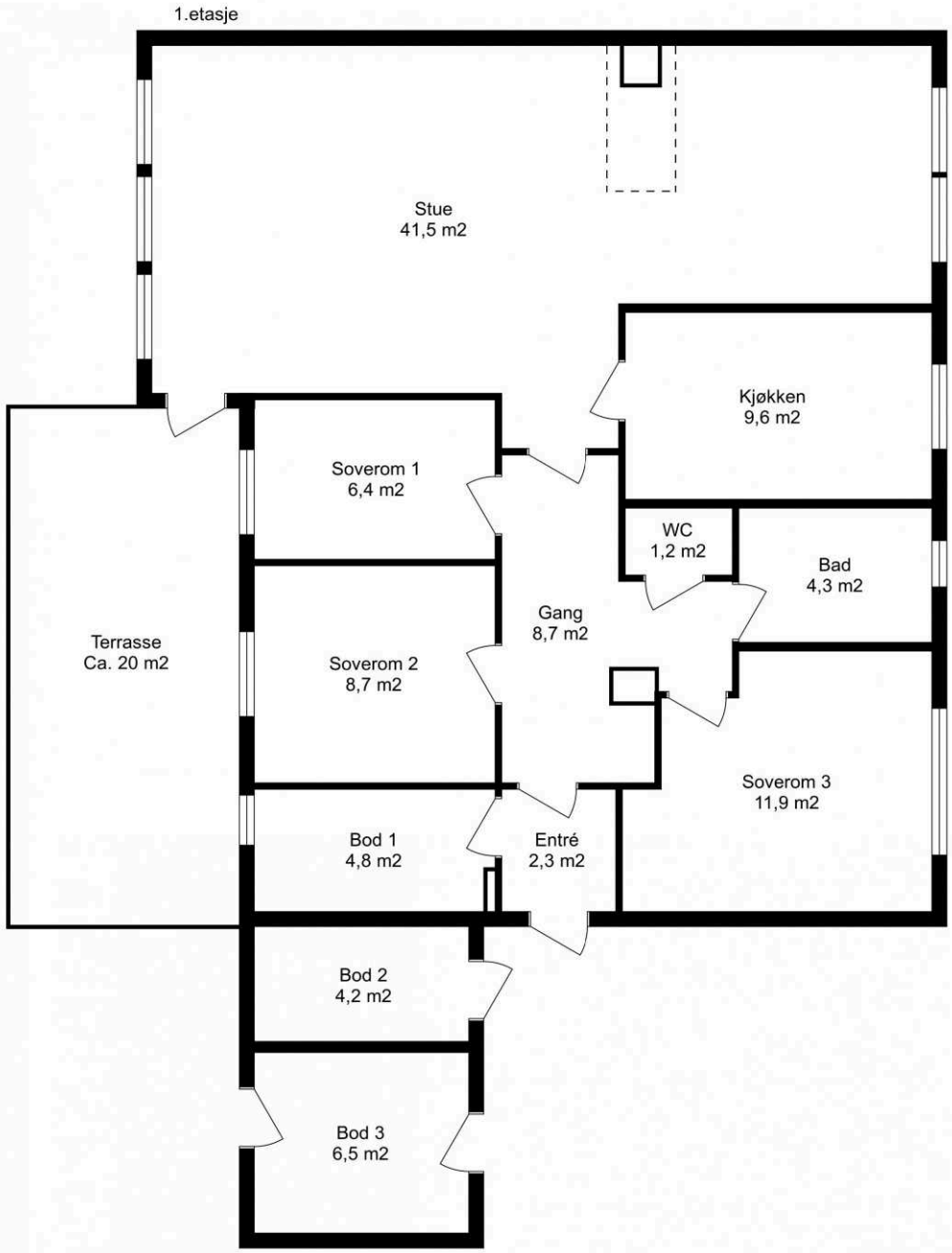


SIVILSTAND

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

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



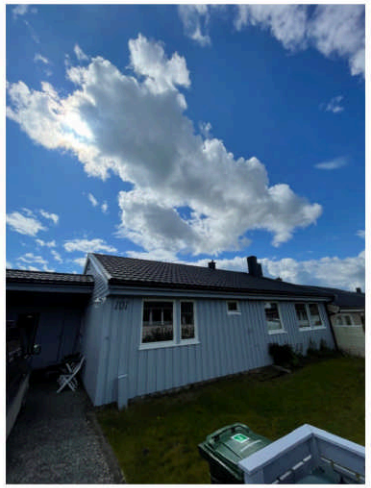
VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Planskisse hevder ikke å være i målestokk.

Tilstandsrapport

Kjedet enebolig
Solvangen 101 , 7027 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 102, bnr. 165
Andelsnummer 101

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22516-1051 **Referansenummer:** GR1725

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Peder Talsnes **Vår ref:**

VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Verdianalyse AS

Verdianalyse AS er din pålitelige partner for verdivurdering og eiendomsekspertise i Midt-Norge. Med hovedkontor på Tustna i Aure kommune og avdelingskontorer i Kristiansund, Trondheim og Halsa kommune, betjener Verdianalyse AS kunder i hele Midt-Norge. Vi tilbyr takst, tilstandsrapporter og rådgivning for bolig, landbruk og næringseiendom. Vårt erfarne team består av takstingeniører, bygningssakkyndige og spesialrådgivere. Vi betjener privatpersoner, offentlige etater, meglere, utbyggere, eiendomsbesittere, advokater, borettslag, byggherrer og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig

Peder Talsnes

Peder Talsnes
Uavhengig Takstingeniør
pt@verdi-analyse.no
901 76 503

VerdiAnalyse.

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Solvangen 101 , 7027 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 165
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Solvangen 101 , 7027 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 165
5001 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Kjedet enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en vertikaldelt tomannsbolig i rekke som ble oppført i 1976. Én etasje over ringmur med støpt betongdekke mot grunn. Hovedkonstruksjonen over grunnmur består av tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning og det er vinduer med 2-lags glass. Saltakskonstruksjonen er tekket med metallplater.

INNVENDIG Gå til side

Som tilvalg til tilstandsrapporten medfølger det en detaljert rombeskrivelse av overflater og innredninger av hvert enkelt rom.

VÅTROM Gå til side

Bad (4,3 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Himlingsplater i tak. Rommet er innredet med servant, underskap, veggskap og speil. Dusjkabinett. Kran og avløp for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (9,6 m²):
Belegg på gulv. Malte flater på vegger. Himlingsplater i tak. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Varmtvannstank plassert i innredning og ventilator over stekesone.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (1,2 m²):
Belegg på gulv. Malte flater og tapet på vegger. Himlingsplater i tak. Rommet er innredet med servant og speil. Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Stoppekraner til vannledninger er tilgjengelig under kjøkkenvasken.
- Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon, styrt via bryter på kjøkken.
- Varmtvannstanken er fra byggeår. Denne er plassert i kjøkkeninnredningen og rommer ca. 120 liter.
- Sikringsskapet er plassert i bod og inneholder skrusikringer og kurfortegnelse.
- Brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

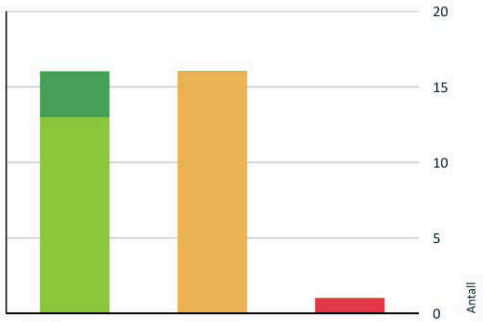
Lovlighet Gå til side

Kjedet enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Kjedet enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere Gå til side

Det er avvik:

Takvinkelen på boligen og type tekking tilsier behov for snøfangere på deler av taket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på metallplater og undertak.

- Det bemerkes rustdannelser i nedkant av metallplater og i skruer synlige fra bakken. Avviket reduserer levetiden og øker faren for utettheter.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

- Det bemerkes at nederste trinn på takstige er skadet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

- Det bemerkes manglende musesperre bak kledningen. Avviket kan føre til inntrenging av mus og andre skadedyr.

- Fasaden på baksiden av boligen er værslitt. Falmet maling og sprekker i kledningsbord. Sprekker i kledningen er uheldig siden treet kan trekke til seg fukt, noe som reduserer levetiden.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

- Dampsperre mellom varm og kald side er fra byggeår og det må forventes at denne har redusert funksjon. Videre er loftsluken uisolert, noe som fører til varmetap opp til kaldloftet.

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Solvangen 101 , 7027 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 165
5001 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer - eldre dato Gå til side

Det er avvik:

- Vinduskarmer på stue bærer preg av slitasje pga alder. Det bemerkes harde/tørre pakninger i karm og noe oppsprukket treverk.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

- Det bemerkes værslitte terrassebord.

Innvendig > Radon Gå til side

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det elektriske anlegget er i all hovedsak av eldre dato. Sikringsskapet er plassert i bod og inneholder skrusikringer og kursfortegnelse. Boligen selges med fullmakt, spørsmål til eier settes derfor til "Ukjent".

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

KJEDET ENEBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Varierende alder og standard på bygningsdeler, se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt. Det må likevel påregnes at det vil være behov for noe vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå pga manglende adkomst opp til takflaten.
Tekkingen består av metallplater som er lagt over opprinnelig taktekkingsmateriale av eternitt/asbest.

Til opplysning: eternitt, som inneholder asbest, er helsefarlig hvis asbestfibre frigjøres i form av støv som kan pustes inn. Arbeidstilsynet har utarbeidet klare retningslinjer som bør følges for å sikre mest mulig trygg asbesthåndtering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på metallplater og undertak.

- Det bemerkes rustdannelser i nedkant av metallplater og i skruer synlige fra bakken. Avviket reduserer levetiden og øker faren for utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig inspeksjon anbefales, følgende tiltak kan forlenge levetiden:

- Kontroller og skift ut rustne/morkne pakningskruer.
- Fjern rust med stålbørste og påfør rustbeskyttende maling.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i lakkert metall fra byggeår. Nedløpsrør er tilkoblet oppstikk fra grunn.
Det er fastmontert stige for feier. Pipe og luftehatt har heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det bemerkes at nederste trinn på takstige er skadet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Se etter tegn til lekkasjer i takrenner og beslag når det er nedbør, og foreta tiltak deretter.
- Reparasjon, eventuelt utskiftning av nederste trinn på takstige anbefales.

TG 3 Snøfangere

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takvinkelen på boligen og type tekking tilsier behov for snøfangere på deler av taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Solvangen 101 , 7027 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 165
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

- Snøfangere må monteres over beferdet område vinterstid. Dette gjelder foran inngangspartiet for denne boligen og kostnadsestimatet sikter til dette. For å få Tg0/1 må det monteres snøfangere på hele takflaten. Dette for å tilfredsstille dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger er oppført som bindingsverk i tre, kledd med stående bordkledning fra byggeår.
Det er synlige tegn til lufting mellom vegg og kledning, som sørger for å tørke ut tilført fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det bemerkes manglende musesperre bak kledningen. Avviket kan føre til inntrenging av mus og andre skadedyr.

- Fasaden på baksiden av boligen er værslitt. Falmet maling og sprekker i kledningsbord. Sprekker i kledningen er uheldig siden treet kan trekke til seg fukt, noe som reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes utskiftning av enkelte kledningsbord. Hyppigere vedlikehold i form av fasadevask og overflatebehandling anbefales.

- Det anbefales å montere musebånd med lufteriller eller lignende. Dette for å opprettholde lufting mellom vegg og kledning samt hindre inntrenging av mus og andre skadedyr.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er bygd som ett kaldloft og har W-takstoler i tre.

Det er tilgjengelig adkomst via loftsluke i bod. Det registreres synlige luftespalter ved takutstikk samt ventil i gavlvegg som sørger for utlufting av tilført fukt. Synlige tegn til montering av dampsperre mellom varm og kald side for å hindre kondensproblematikk

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

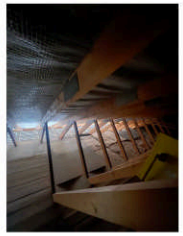
- Dampsperre mellom varm og kald side er fra byggeår og det må forventes at denne har redusert funksjon. Videre er loftsluken uisolert, noe som fører til varmetap opp til kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Dampsperre mellom varm og kald side anbefales nærmere undersøkt, og tiltak må vurderes deretter.
- Det anbefales å montere isolert loftsluke for å hindre varmetap opp til kaldloftet.

Det er ett viktig prinsipp at kaldloftet holdes kjølig via utlufting mot det fri samt å begrense tilførsel av varm, fuktig luft fra oppvarmende rom i underliggende etasje.

Tilstandsrapport



Luftet loftsrom



Ingen utslag på fukt

TG 1 Vinduer

Vinduer på soverommene, bod og kjøkken er datert fra 2013 til 2017.

TG 2 Vinduer - eldre dato

Malte trevinduer av eldre dato på stue. Vindu på bad er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduskarmer på stue bærer preg av slitasje pga alder. Det bemerkes harde/tørre pakninger i karm og noe oppsprukket treverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Hyppigere vedlikehold i form av sliping/overflatebehandling av vinduer anbefales. Pakninger i karm bør skiftes ut når disse blir slitt, dette for å unngå kald trekk og varmetap.

Eier opplyser om at 3 vinduer på stue mot terrassesiden, er planlagt skiftet ut i regi av borettslaget i løpet av 2025.

TG 1 Dører

Boligen har malt ytterdør, datert 2003.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2010.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse på bakkenivå. Det er terrassebord som gulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det bemerkes værslitte terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Sliping/overflatebehandling av terrassebord anbefales.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er fra byggeår og er vurdert til å ha normal bruksslitasje.
Det er belegg, laminat og parkett på gulv. Malte flater og tapet på vegger. Himlingsplater i tak.

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Solvangen 101 , 7027 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 165
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke. Nivellering er foretatt i to relevante rom (stue og kjøkken).
Totalt avvik på opptil 5mm er målt i rommene.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med peis fra byggeår. Sotluke er tilgjengelig på stue.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er skiftet i nyere tid, med unntak av dør mellom gang og stue som er fra byggeår.
Malte profilerte dørblad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er av ukjent alder. Ingen dokumentasjon av rommets oppbygging er fremvist.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Det bemerkes at vindu er plassert i våtsonen. Tett dusjkabinett er montert som et kompanserende tiltak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres flislagt oppkant ved dør og forutsettes at membran er trekt opp til dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk, membran og klemring

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant, underskap, veggskap og speil. Dusjkabinett. Kran og avløp for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

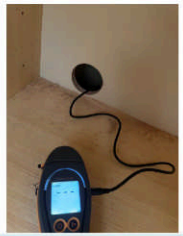
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skillevegg mellom bad og kjøkken, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Solvangen 101 , 7027 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 165
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av ukjent alder, sannsynligvis fra 2000-tallet.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er fra byggeår.

Overflater: Belegg på gulv. Malte flater og tapet på vegger. Himlingsplater i tak.
Innredning: Gulvmontert toalett. Servant og speil.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, styrt via bryter på kjøkken. Tilluft under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Stoppekraner er tilgjengelig under kjøkkenvasken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra bad og toalett. Friskluftsventiler i vinduskarmer.
Loftsvifte er plassert på kaldloftet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er fra byggeår. Denne er plassert i kjøkkeninnredningen og rommer ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er i all hovedsak av eldre dato. Sikringsskapet er plassert i bod og inneholder skrusikringer og kursfortegnelse. Boligen selges med fullmakt, spørsmål til eier settes derfor til "Ukjent".

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1976 Installert i byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon/historikk, anbefales det en utvidet el-kontroll. DSB (Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) anbefaler kontroll av el-anlegg hvert 5. år.

Generell kommentar

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Solvangen 101 , 7027 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 165
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det er gjennomført en begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget.

Til info: el-anlegget i eldre boliger er ikke tilpasset dagens energiforbruk. Det er ofte få stikkontakter og overbelastning er et vanlig problem på eldre anlegg. I sikringsskapet er det eldre skrusikringer, disse bør sjekkes jevnlig for varmgang. Utskiftning til automatsikringer anbefales.

TG 0 Brannstekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannstekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannstekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannstekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering og eventuell fuktsikring mot grunn er fra byggeår.
Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur med støpt betongplate mot grunn.

Grunnmursplater synes å være av asbest/eternitt.
Til opplysning: eternitt, som inneholder asbest, er helsefarlig hvis asbestfibre frigjøres i form av støv som kan pustes inn. Arbeidstilsynet har utarbeidet klare retningslinjer som bør følges for å sikre mest mulig trygg asbesthåndtering.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i ett relativt flatt område.
Det ble ikke registrert forhold som tilsier at grunnmuren blir utsatt for unødige vannansamlinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er fra byggeår. Rørmateriale er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ukjent vannforsyning og tilknytting av avløp. Vann og avløpsanlegget bør sjekkes nærmere.
Ut ifra alder må man regne med utskiftinger.

Solvangen 101 , 7027 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 165
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

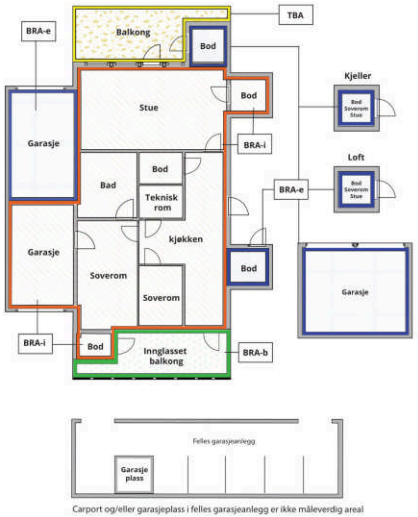
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Kjedet enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	104	12		116	20
SUM	**104**	**12**			**20**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Toalettrom, Stue, 3 Soverom, Gang, Bod	Boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedet enebolig	99	17

Solvangen 101 , 7027 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 165
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Peder Talsnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	102	165		0	30892.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solvangen 101

Hjemmelshaver
Solvangen Borettslag 2 A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLVANGEN BORETTSLAG 2 A/L	951498467			Rydningen Emil Toralf

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
101

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.06.2025	Signeringsdato. Det oppfordres til å sette seg inn i eiers opplysninger i egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.05.2025	Utskriftsdato	Gjennomgått	137	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

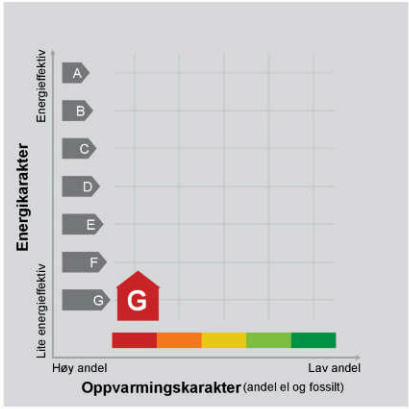
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Solvangen 101
Postnummer	7027
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	165
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300159322
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129736
Dato	03.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ivar Rydningen

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Solvangen 101
7027 TRONDHEIM

5001-102/165/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Firmanavn: I regi av borettslaget
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer via borettslaget (NB! ukjent årstall)

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

Noe maur tidligere observert (underskap på kjøkken). Ingen synlige skader. Maurmiddel er benyttet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Ref. beskrivelse ovenfor.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 165	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solvangen 101 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

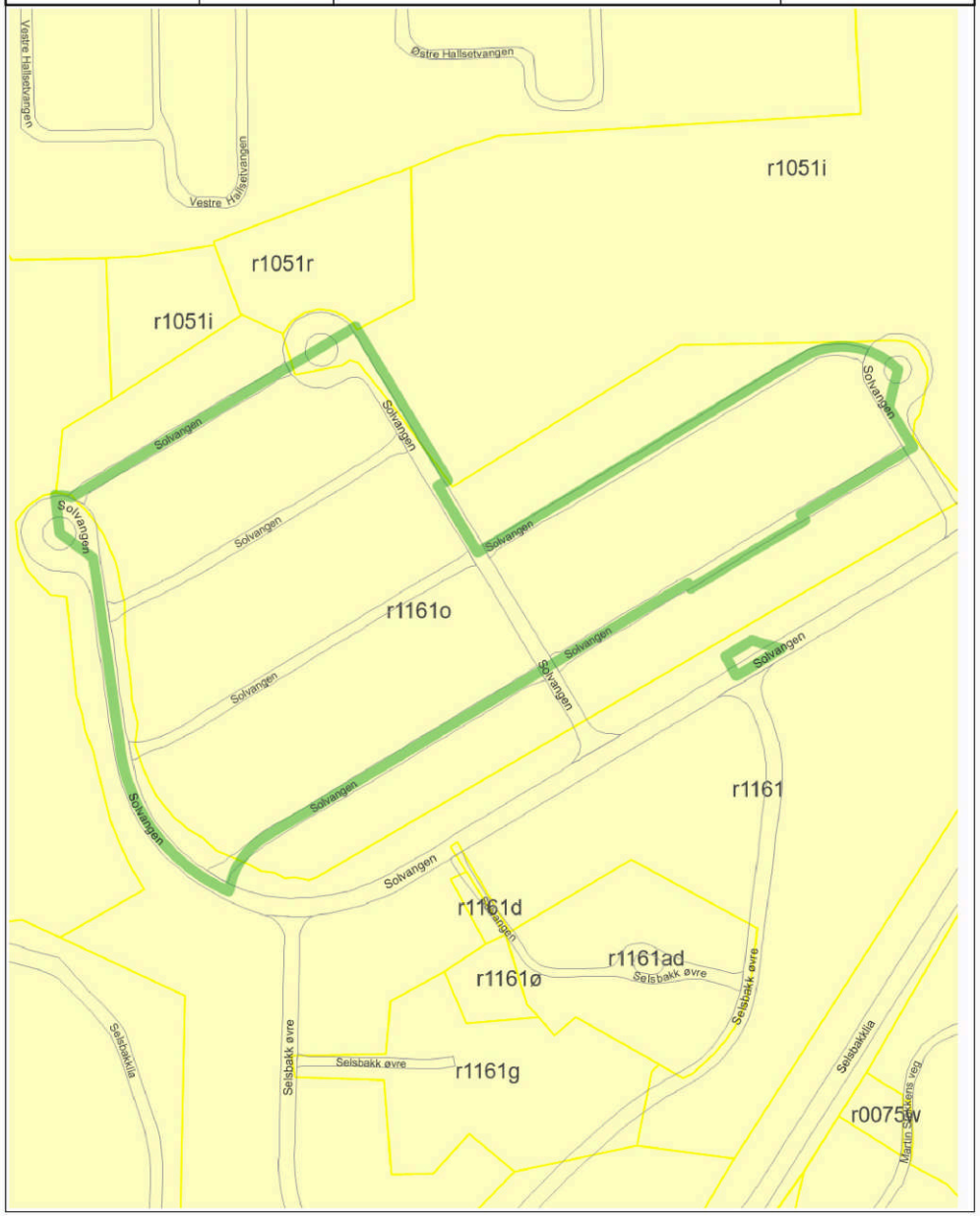
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Forbudsgrense vassdrag
- Jernbane - på bakken
- Byggesone 1
- Offentlig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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 165	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solvangen 101 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

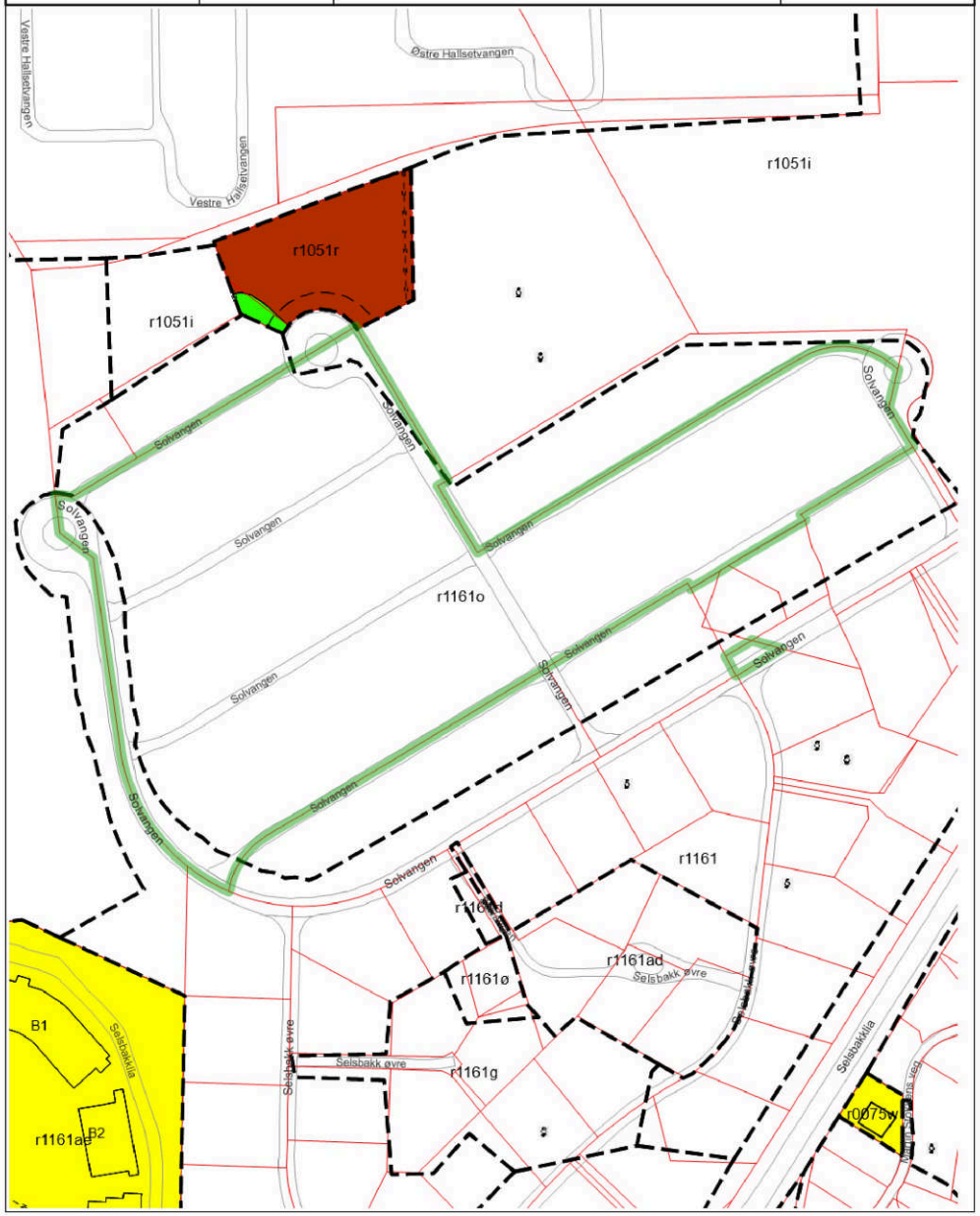
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 165	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solvangen 101 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig formål
- Offentlig friområde

GJENPART
Bygningskontrollen

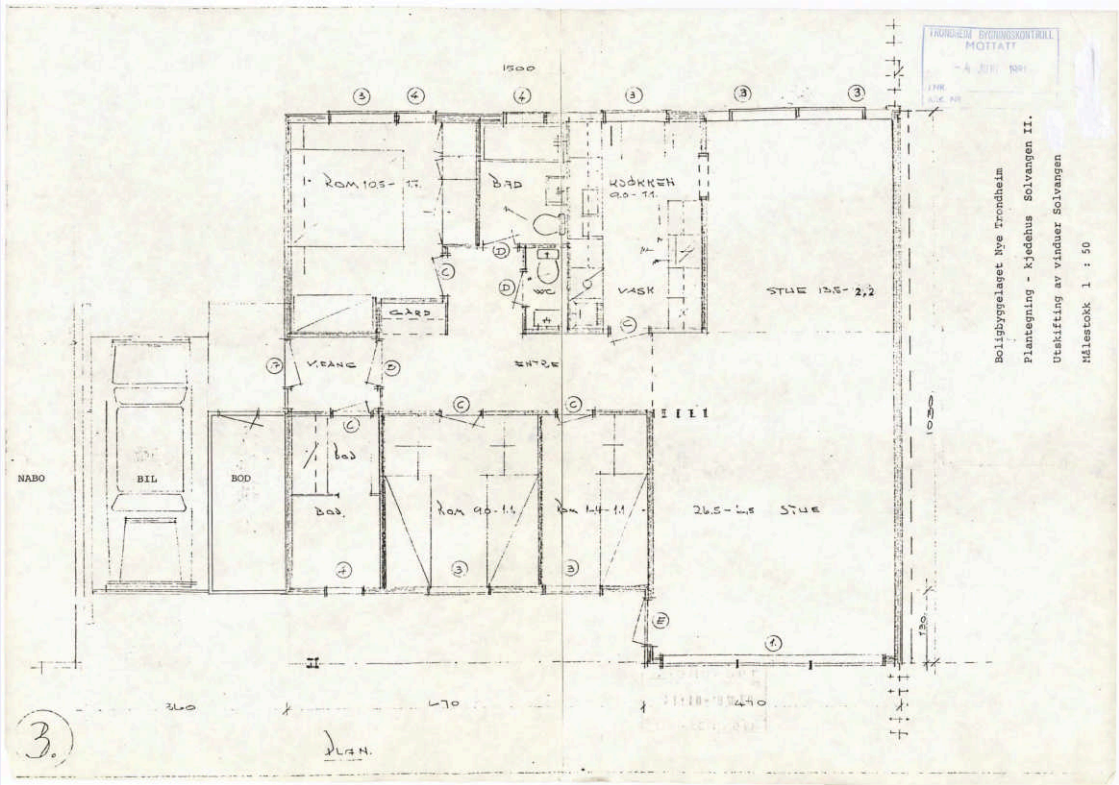
B/L Nye Trondheim
c/o A/S Jenbeton Trondhjem
Mellomila 24,
7ooo, Trondheim

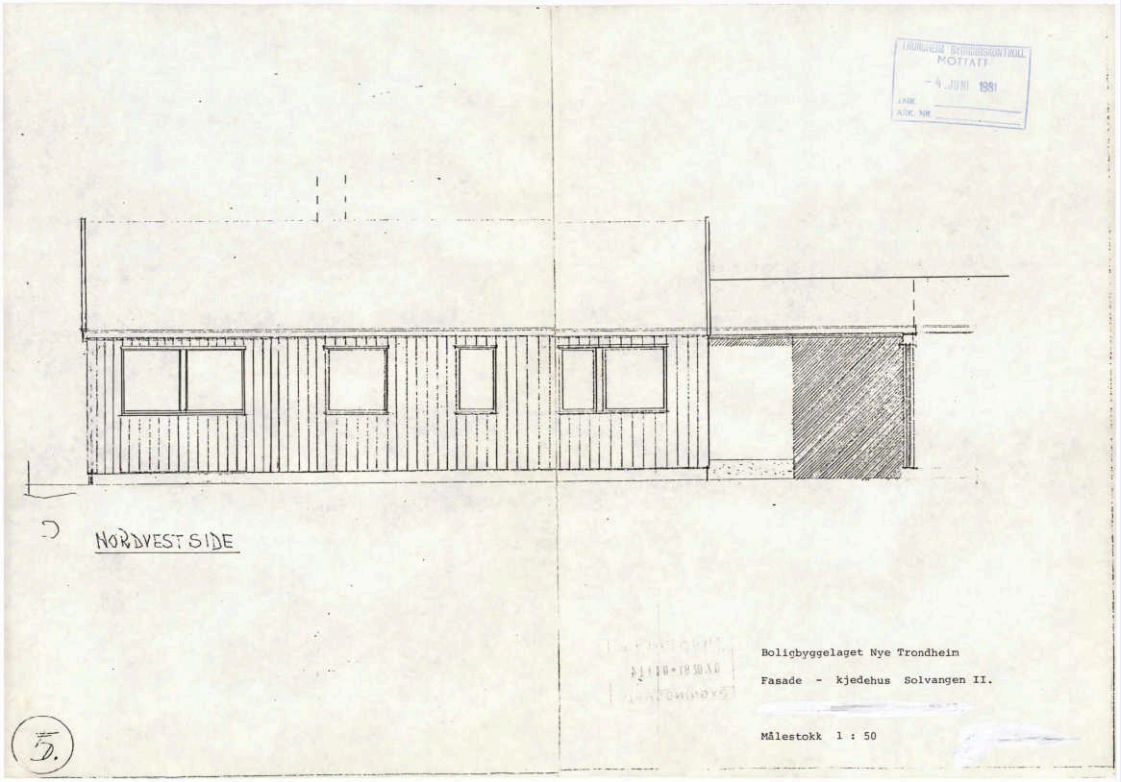
74/657 HO/BL 9.12.75

REKKEHUS SOLVANGEN 99-115

Rekkehuset har form av 4 stk. vertikalt delte tomannsboliger og 1 stk. enebolig sammenkjedet med carporter, tilsammen 9 stk. leiligheter.
Herved meddeles midlertidig innflyttingsattest for alle 9 leiligheter.
Det attesteres at rekkehuset er oppført i samsvar med godkjente tegninger.
Arbeidet ble påbegynt des. 73.

H. Olaussen





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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim Kommune
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget 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 (enkeltpersoner) 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.bblnt.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) Nekter 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 vedtektens 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. Borett 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(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 rense 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 besluttes 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 eksiterende 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i an 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 besluttes 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.

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 15m2, 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.

Ferdigstillelse 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.

SOLVANGEN BORETTSLAG II A/L

Trondheim, 28.3.2025

Til andelseierne i Solvangen Borettslag II A/L

Det vil bli avholdt generalforsamling

Tirsdag 8. april 2025 kl. 19
Selsbakk skole, kantina

Til behandling foreligger følgende saker:

1. Valg av møteleder og referent. 2 deltakere velges til å medundertegne protokollen.
2. Godkjenning av innkalling.
3. Årsmelding.
4. Årsregnskap og revisors beretning.
5. Godtgjøring til styret.
6. Sak fra styret, sammenslåing av Solvangen borettslag I og II

   I generalforsamlingen i fjor ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å utrede en evt. sammenslåing av Solvangen I og Solvangen II. Styret er fortsatt positive til en sammenslåing og ser nå at prosessen videre bør ledes av en fagperson slik at vi får klarlagt hele bildet. Vi trenger å vite hva dette vil koste, hvordan sammenslåingen skal gjøres i praksis og ikke minst den økonomiske siden når to lag blir til ett.

   Styrets forslag er derfor som følger: *Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere en ekstern jurist som, sammen med medlemmer fra styret i begge borettslag, går gjennom alle sider av en slik sammenslåing. Rapport og et evt. forslag til sammenslåing blir deretter lagt frem for en ekstraordinær generalforsamling for behandling når denne er klar.*

7. Valg
   - 2 styremedlemmer for 2 år, på valg er Frank Hokstad og Ingvild Christine Solheim Iversen
   - Styreleder for 1 år
   - 2 delegater til årsmøtet i Boligbyggelaget Nye Trondheim

Som bilag følger:

- Styrets årsmelding
- Revidert regnskap for 2024
- Revisors beretning

Etter den ordinære generalforsamlingen avholdes et beboermøte for diskusjon av andre tema og eventuelle spørsmål.

Solvangen borettslag II er nå 50 år og styret ønsker alle andelseiere hjertelig velkommen til en liten markering med kaffe og kake samtidig som vi tar beboermøtet.

Med hilsen

STYRET

SOLVANGEN BORETTSLAG II A/L ÅRSMELDING FOR 2024

Styret i Solvangen II har siden siste ordinære generalforsamling bestått av:

Marius Aadahl, Solvangen 103, styrets leder
Frank Hokstad, Solvangen 169
Terje Johansen, Solvangen 85
Ingvild Christine Solheim Iversen, Solvangen 113

Vedlikehold/styrets arbeid
Styret har i 2024 behandlet ca. 15 saker som har vært oppe til styremøte.
Utover det har det også vært styrets arbeid med oppfølging av drift og vedlikehold, og ellers planlegging av nye tiltak. Av dette kan det oppsummeres med reparasjon av mindre skader og slitasje, samt vedlikehold av drenering. Det er også bearbeidet planer for 2025, med prosjekt for ferdigstillelse utskifting av vinduer fra byggeår og reparasjon av drensledning.

Leiligheter
Borettslaget består av 62 andeler. Det er i 2024 ikke solgt noen rekkehus.

Styremøter
Det er i perioden avholdt 3 styremøter. Styret har også deltatt på årsmøtet i Boligbyggelaget Nye Trondheim.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat
Styret er av den oppfatning at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapet eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Regnskap
Borettslagets regnskap for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.
Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede. Årets overskudd på kr. 270 495,- er avsatt i regnskapet til fremtidig vedlikehold. Totale disponible midler utgjør nå kr. 1 359 614,- ved årsskiftet.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter, fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

Styret i Solvangen Borettslag II A/L

Marius Aadahl

Ingvild Christine Solheim Iversen

Frank Hokstad

Terje Johansen

BALANSE 2024

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

TRONDHEIM, 12.03.2025
Solvangen Borettslag II Al

Marius Aadahl
Styrets leder

Frank Hokstad
Styremedlem

Terje Johansen
Styremedlem

Ingvild Christine Solheim Iversen
Styremedlem

RESULTATREGNSKAP ÅR 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader næring		2 232 000	2 075 760	2 232 000	2 455 200
Kabel TV		432 363	404 517	417 276	426 428
SUM INNTEKTER		**2 664 363**	**2 480 277**	**2 649 276**	**2 881 628**
KOSTNADER					
Lønn/Styrehonorar	1	68 460	57 050	57 050	67 479
Innleide tjenester		214 871	218 941	223 018	217 403
Forretningsførsel	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
Strøm		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
SUM KOSTNADER		**2 675 832**	**2 550 899**	**2 547 240**	**2 863 271**
DRIFTSRESULTAT		**-11 470**	**-70 623**	**102 036**	**18 357**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter		11 470	7 365	0	0
SUM FINANS		**11 470**	**7 365**	**0**	**0**
SUM FINANS		**11 470**	**7 365**	**0**	**0**
RESULTAT	4	**0**	**-63 258**	**102 036**	**18 357**
DISPONERT:					
Overført til/fra annen egenkapital		0	-63 258	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

SOLVANGEN BORETTSLAG II A/L
NOTER 2024

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 ihht 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 reperasjon 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

4 Disponible midler

	2023	2024
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

5 Eiendommene

Eiendommene ferdigstilt 1975-1975	
Anskaffelseskostnad	13 239 000
Påkostninger 1991-1993	2 815 712
Påkostninger 2007	407 204
Sum:	**16 461 916**

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

6 Andre fordringer

Forskuddsbet. forsikring	229 049
Serviceavtale mus, maur og rotter	7 307
Sum andre fordringer	236 356

7 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

8 Langsiktig gjeld

Bokført gjeld med pant i eiendommen:	
Borettsinnskudd:	3 806 800
Eiendeler stilt som sikkerhet:	
Bokført verdi bygningene	16 461 916

Dokumentet er elektronisk signert

År 2025, den 8. april ble det avholdt ordinær generalforsamling i Solvangen Borettslag II på Selsbakk skole på Byåsen i Trondheim

Til stede var andelseiere fra 18 andeler. Ingen fullmakter var lagt frem.

Dessuten møtte Hege Asphaug fra Boligbyggelaget Nye Trondheim og Asle Alsethaug fra Advokatfirmaet Wedø/Kahn AS.

Til møteleder ble valgt Asle Alsethaug og som protokollfører ble valgt Hege Asphaug.

Svein Tore Finnset og Åsmund Hiis Hauge ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Møtelederen viste til innkallingen datert 28. mars og spurte om det var noen innvendinger til denne. Det fremkom ingen innsigelser, og møtet ble erklært lovlig satt.

Det ble behandlet:

1. ÅRSMELDING
Hege Asphaug leste styrets årsmelding for 2024

2. ÅRSREGNSKAP
Hege Asphaug refererte borettslagets regnskap for 2024 og revisors beretning og besvarte spørsmål til dette.

Regnskapet ble enstemmig vedtatt som borettslagets regnskap for 2024. Årets overskudd utgjør kr. 270 495,- er sin helhet avsatt til fremtidig vedlikehold.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRE
Styrets honorar ble enstemmig satt til kr. 60 000,-. Styrehonorar fordeles internt etter verv og arbeidsmengde.

4. SAK FRA STYRET

Sak fra styret, sammenslåing av Solvangen borettslag I og II

I generalforsamlingen i fjor ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å utrede en evt. sammenslåing av Solvangen I og Solvangen II. Styret er fortsatt positive til en sammenslåing og ser nå at prosessen videre bør ledes av en fagperson slik at vi får klarlagt hele bildet. Vi trenger å vite hva dette vil koste, hvordan sammenslåingen skal gjøres i praksis og ikke minst den økonomiske siden når to lag blir til ett.

Styrets forslag er derfor som følger: *Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere en ekstern jurist som, sammen med medlemmer fra styret i begge borettslag, går gjennom alle sider av en slik sammenslåing. Rapport og et evt. forslag til sammenslåing blir deretter lagt frem for en ekstraordinær generalforsamling for behandling når denne er klar.*

Dokumentet er elektronisk signert

Saken ble diskutert i Generalforsamlingen og spørsmål ble besvart så langt det lot seg gjøre før saken ble satt under votering ved håndsopprekking

Ja til fullmakt: 18 stemmer

Sak 4 ble enstemmig vedtatt.

5. VALG

På valg er Frank Hokstad og Ingvild Christine Solheim Iversen.
Som styremedlemmer for 2 år ble valgt Frank Hokstad og Ingvild Christine Solheim Iversen.

Marius Aadahl ble gjenvalgt som styreleder for 1 år ved akklamasjon

Styret består da av:

Marius Aadahl	Solvangen 103	styrets leder
Frank Hokstad	Solvangen 169	
Terje Johansen	Solvangen 85	
Ingvild Christine Solheim Iversen.	Solvangen 113	

Til å delta på årsmøtet i Boligbyggelaget Nye Trondheim fikk styret fullmakt til å velge 2 delegater.

Der annet ikke er nevnt, var alle vedtak enstemmige.

Møtet hevet.

Protokollen er signert elektronisk

Dokumentet er elektronisk signert

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene 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 budgiving

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, finansierings plan, 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 for beholdet 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
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).

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

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

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35250167 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884
Solvangen 101, 7027 Trondheim.
Andelsnr. 101 i SOLVANGEN BORETTSLAG 2 A/L, org.nr. 951498467, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 35250167
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.06.2025

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no