



Velkommen til
Sollia 20, 7033 Trondheim

Velkommen til
Sollia 20
7033 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 709 496,-
Andel fellesgjeld	kr	106 302,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 815 798,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 591,-

BRA/BRA-i	85 / 75 m ²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	1975
Etasje	1

Energimerke



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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

Sollia 20, 7033 Trondheim

Registerbetegnelse

Andelsnr. 122 i SOLLIA BORETTSLAG, org.nr. 959157871, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 806 302,-
Prisantydning	kr	2 700 000,-
Andel fellesgjeld	kr	106 302,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 815 798,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 823 698,-

Omkostninger

Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 406,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 496,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 6 591,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnad renter: 455,-

Felleskostnad avdrag: 626,-

Felleskostnad drift: 3 697,-

Vask fellesareal: 110,-

Felles strøm/fjernvarme: 817,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler: 513,-

Garasjepl m/strøm motorvarmer: 373,-

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

Borettslagets fellesgjeld

Borettslagets fellesgjeld er på kr 23 368 881,- pr 27-05-2026

Renter og avdrag

Lånenummer: 12123906754, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.05.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 129

Saldo per 27.05.2026: 10 915 749

Andel av saldo: 49 655

Første termin/første avdrag: 20.12.2013 (siste termin 20.02.2037)

Flytende rente

Lånenummer: 82108550763, DNB Bank ASA

Serialån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.05.2026: 5.03% pa.

Antall terminer til innfrielse: 46

Saldo per 27.05.2026: 12 453 132

Andel av saldo: 56 648

Første termin/første avdrag: 15.01.2026 (siste termin 15.10.2037)

Flytende rente

IN-Ordning

Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

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

TOBB

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 borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: 85 kvm

3 boder inngår i leilighetens totale areal og utgjør 10 kvadratmeter (BRA-e)

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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

2

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform

Andel

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

Boligtype

Leilighet

Etasje

1

Parkering

Det medfølger 1 stk garasje plass m/motorvarmer i felles garasjeanlegg.

Gjesteparkering på garasjetak. Garasjene er inkludert i felleskostnadene.

8 stk. leiligheter i Sollia 40-46 er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Disse leilighetene har parkering for HC i carport utenfor leiligheten.

Borettslagets eiendom

Gnr. 78, Bnr. 145, Trondheim kommune.

Tomtestørrelse 59 152 m². Borettslagets felles tomt.

Byggeår

1975 ifølge takstmann.

Innhold

Entré, bad, toalettrom, stue/spisestue, kjøkken og 2 soverom.

3 boder.

Standard

Entrè (1,7m²):

Flislagt gulvflate. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.

Bad (5,9m²):

Limt belegg over varmekabel på gulv. Malt våtromstapet over oppbrett på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med veggmontert servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil og belysning. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg.

Toalettrom (1,7m²):

Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil. Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg.

Stue/spisestue (39,4m²):

Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Teleuttak. Røykvarslere. Radiatorovner. Porttelefoni. Utgang til terrasse.

Kjøkken (6,1m²):

Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger med flis over benker på kjøkkenet. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har plane fronter med integrert kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin, samt nisje for frittstående komfyr. Benkeplatene er i laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Det er etablert komfyrvakt.

Soverom 1 (10,8m²):

Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Radiatorovn. Røykvarsler.

Soverom 2 (7,0m²):

Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Radiatorovn. Røykvarsler.

Standard iht. takstmann.

Beliggenhet

Leiligheten har en flott beliggenhet i boligfeltet Sollia Borettslag ved Nardo. I borettslaget er det pent opparbeidet med lekeplasser, sittegrupper, hyggelig beplantning og grøntområder, samt gode interneveier. Sollia Borettslag har et rolig og familievennlig tun med svært lite gjennomkjøring, og området for øvrig er preget av lite trafikk og trygge skoleveier. Her vil du bo i kort gangavstand til barnehager, skoler, Estenstadmarka, offentlig kommunikasjon og servicefunksjoner.

Nærhet til skoler og barnehager:

Her sogner boligen til Steindal barneskole og Hoeggen ungdomsskole. Til både Steindal barneskole og Hoeggen ungdomsskole tar det ca. 3-4 minutter å gå. Da skoleveiene er gangveier rett fra boligfeltet, er de uten biltrafikk og anses å være trygge for barna. For barnehager har du flere gode alternativer å velge mellom i kort avstand fra boligen. Av barnehagetilbud er barnehagen som ligger i umiddelbar gangavstand fra boligfeltet, Sollia barnehage. Hit tar det knapt 2 minutter å gå - gjennom boligfeltet.

Servicefunksjoner:

Fra leilighetene er det en gangsti som fører deg rett til Bunnpris Vestlia, knapt 2 minutter unna. For øvrige servicetilbud har du eksempelvis Nardo Centeret i ca. 8-10 minutters gangavstand med et utbredt servicetilbud, som frisør, legesenter, apotek, bakeri, salsenter, dagligvare med post i butikk m.m.

Turmuligheter:

Fra boligen tar det ca. 10-15 minutter å gå til turstiene som leder deg opp i vakre Estenstadmarka. Her får du fantastisk turterreng året rundt med muligheter for bading i Estenstaddammen på sommerstid, og flotte oppkjørte skispor i et stort løypenettverk på vinterstid. En populær destinasjon er Estenstadhytta, som i sine åpningstider kan by på bl.a. kaffe og ferske kanelboller. Fra hytta kan du finne deg flere flotte utsiktspunkt hvor du kan nyte en vakker utsikt utover Trondheim.

Offentlig kommunikasjon:

Her får du gode bussforbindelser med hyppige avganger med flere bussholdeplasser i nærområdet. Den mest nærliggende bussholdeplassen er Sollia bussholdeplass, hvor bussen passerer ca. hvert 10. minutt.

Adkomst

For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som Google Maps, 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte

Boligblokk oppført i 3 etasjer i 1975. Leiligheten ligger i byggets første etasje/bakkenivå. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskille er oppført i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med profilerte metallplater. Bygget har flat takkonstruksjon og er teknet med takmembran. Vinduer med 2-lags glass.

Byggemåte iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør

Hvitevarer 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 bygnings sakkyndig 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 brukstillatelse fra 21.05.1976 og byggegodkjente tegninger er datert 03.07.1974.

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

Fjernvarme.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088>

Energimerking

D - GUL

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

Internett- og tv-leverandør

Kollektiv avtale med Telenor

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 i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Kollektivtrasè, Sentrumsformål, Turvegtrasè - Nåværende, Bebyggelse og anlegg, Turvegtrasè - Framtidig og Bevaring kulturmiljø. Byggesone 3 og blå/ grønnstruktur iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Eiendommen ligger i et område regulert til Offentlig bebyggelse med planid og plannavn: r0322 Steinan, deler av Steinan øvre, Steinaunet, Kveldsol og Blaklieggen (26.1.1989), r0322n Edgar B. Schieldrops veg. (24.9.1998), r1112 Steindal, Hoeggen, Solberg, Risvold, Blaklieggen, Steinan Øvre, Utleiren m.fl. (26.11.1968), r1112ae Endret reguleringsplan for barnehage ved Sollia og Risvollan (6.9.1983), r1112an Nordre Risvolltun 2, Solborg kirketomt (Hoeggen kirke) (27.4.1995), r1112f Eiendommene Risvold, Blaklieggen, Blakli, Uteiren, deler av Hoeggen m.fl. mellom Utleirvegen, Ytre Ringveg (18.11.1970), r1112g Senking av Risvollvegen på strekningen mellom O.K.Ribskogs veg og Nordre Risvoldtun (3.3.1970), r1112u Solborg, gnr. 78/1, 78/145 (9.9.1975).

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 839 065,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 356 259,-

Andel felles formue

kr 38 372,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

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

Meglere 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 deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig 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 mistenkkelig. 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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

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.

Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Eier

Gunstien Aaring

Heftelser og servitutter

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaga 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

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

- Opprinnelig separat bad og vaskerom er slått sammen til et stort bad.

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

Dyrehold:

Dyrehold er tillatt i borettslaget forutsatt registrering av dyreholdet. Hunder og katter skal holdes i bånd, og ekskrementer skal tas opp og fjernes av eier.

Sollia Borettslag - Resultatregnskap 2023:

- Inntekter kr 13 999 712,-
- Kostnader kr - 12 459 325,-
- Årsresultat kr 476 914,-

Sollia Borettslag - Budsjett 2024:

- Inntekter kr 14 765 576,-
- Kostnader kr - 12 279 949,-
- Årsresultat kr 968 627,-

Sollia Borettslag - Resultatregnskap 2024:

- Inntekter kr 15 068 529,-
- Kostnader kr - 11 419 957,-
- Årsresultat kr 2 353 499,-

Sollia Borettslag - Budsjett 2025:

- Inntekter kr 15 261 074,-
- Kostnader kr - 12 806 700,-
- Årsresultat kr 1 070 074,-

REHABILITERING

Det planlegges nødvendig vedlikehold/rehabilitering i borettslaget frem i tid. På generalforsamling 01.10.2025 ble tiltakspakke 0 vedtatt.

Informasjon om hva som skal rehabiliteres:

- Utskifting av soveromsvinduer (ikke på balkong)
- Utskifting av leilighetsdør, boddør i trappeoppgang og hovedinngangsdør
- Oppussing av trappeoppgang (nytt gulvbelegg, oppmaling av vegger og rekkverk)
- Oppmaling av balkongrekkverk
- Utskifting og etterisolering tak
- Utskifting av masse og asfalt internvei og utearealer
- Oppmaling av eksisterende boder
- Diverse mindre branniltak
- Rørfornyning

Per nå har ikke megler mottatt endelig informasjon om hvordan felleskostnadene kommer til å påvirkes. Borettslaget og Tobb har satt opp et budsjett før rehabilitering med foreløpig økning i felleskostnader og fellesgjeld samt hvordan de fordeles fra 2025 - 2034. Informasjonen som er tilgjengelig om endring i felleskostnader og fellesgjeld ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kfr. megler ved spørsmål.

Meglere vederlag

Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Markedspakke kr 13 900,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 19 900,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 2 990,- (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.

Meglere rett til å kreve dekning av utlegg:

Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.

Kommunal informasjon kr. 2.020,-

Fotograf kr. 3.500,-

Tilstandsrapport kr. 8.500,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.

Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

Info for.fører kr. 5.714,-

Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.275,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: Verdi Analyse
- Fotograf: Nonstad Foto

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst

Utført av Erik Bromseth Mellevoid i VerdiAnalyse AS den 01-06-2026.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Ventilasjon
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

TG2:

- Innvendig > Overflater - parkett toalett
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Helse, miljø og sikkerhet:

- Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Opprinnelig separat bad og vaskerom er slått sammen og danner dages bad.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til orientering søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (Srom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet 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.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- Ja

Ta kontakt med borrettslaget. Det er noe oppgradering/vedlikehold som skal gjøres, men kjenner ikke til dette direkte.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Flow vvs

Beskrivelse av arbeidet: Kontaktperson hos Flow var Erik Haker. Demontert og montert radiatorer i forbindelse med oppussing av vegg. Nye termostater ble byttet og ventiler ble byttet. Jens hos flow utførte arbeidet.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Almo

Beskrivelse av arbeidet: Almo og Tommy m.fl har gjennomført arbeid som flere kontakter, lysbrytere mm.

Andre fra samme firma har også montert datakabel i 2025 mm.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- Ja

Ta kontakt med styret i Borrettslaget. Det skal vedtas om oppgradering og økte utgifter / felleskostnader.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av stue og soverommene. Overflate oppussing. Nytt gulv i gang (fliser). Nytt gulv på soverommene (eikeparkett). Nye gipsvegger flere steder. Dobbel gips på soverom 1. Sparklet murvegger.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Nei

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

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

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

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

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

Budgiver skal i 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
- takstrappreport datert 01.06.2026
- energiattest
- planoversikt
- reguleringsplaner
- kommuneplanens arealdel
- midlertidig brukstillatelse datert 21.05.1976
- byggegodkjente tegninger datert 03.07.1974
- ordensregler
- vedtekter
- innkalling til ordinær generalforsamling i Sollia Borettslag
- resultatregnskap 2025
- balanse 2025
- årsmelding 2025
- protokoll
- selgers egenerklæring datert 02.06.2026

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

Avdeling

EiendomsMegler 1 Byåsen

Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



































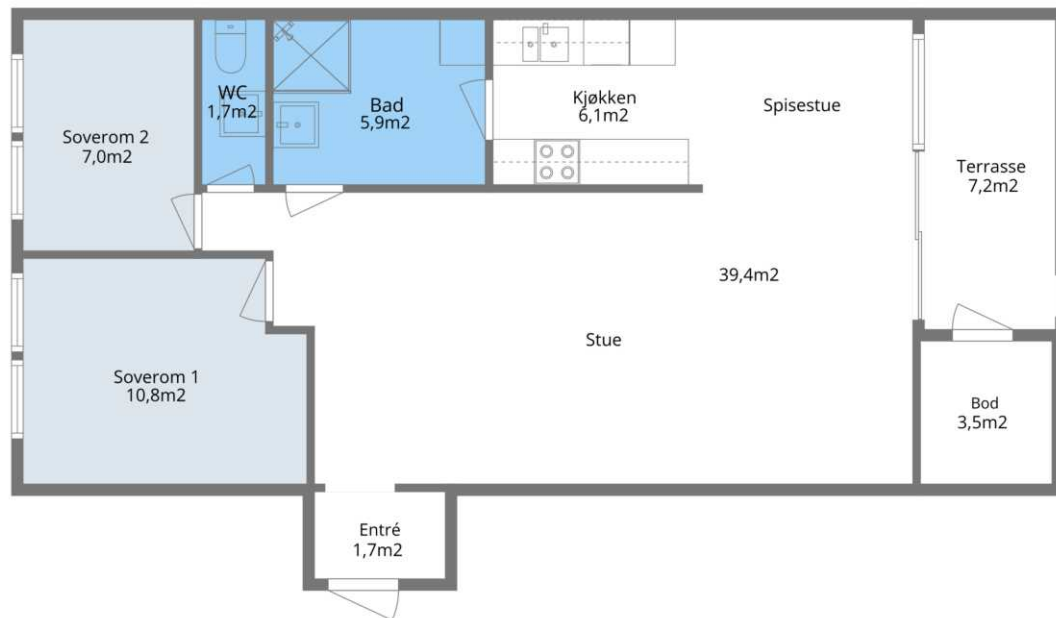












Rapportutkast

Tilstandsrapport

- Leilighet i 1. etasje
- Sollia 20 , 7033 TRONDHEIM
- TRONDHEIM kommune
- gnr. 78, bnr. 145
- Andelsnummer 122

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 22331-1703

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Bromseth Mellevoid

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningsakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Utkast

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevoid
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515



Sollia 20 , 7033 TRONDHEIM
Gnr 78 - Bnr 145
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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-Verdi](#)).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje - Byggeår: 1975

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligblokk oppført i 3 etasjer i 1975. Leiligheten ligger i byggets første etasje/bakkenivå. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskille er oppført i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med profilerte metallplater. Bygget har flat takkonstruksjon og er teknet med takmembran. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Entré (1,7m²): Flislagt gulvflate. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.

Stue/spisestue (39,4m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Teleuttak. Røykvarslere. Radiatorovner. Porttelefon. Utgang til terrasse.

Soverom 1 (10,8m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Radiatorovn. Røykvarslere.

Soverom 2 (7,0m²): Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Radiatorovn. Røykvarslere.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad (5,9m²): Limt belegg over varmekabel på gulv. Malt våtromstapet over oppbrett på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med veggmontert servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebeater. Veggmontert speil og belysning. Dusjkabinett med termostat blandebeater og dusjgarnityr. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken (6,1m²): Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger med flis over benker på kjøkkenet. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har plane fronter med integrert kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin, samt nisje for frittstående komfyr. Benkeplatene er i laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og 1-greps blandebeater. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Det er etablert komfyrvakt.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom (1,7m²): Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebeater. Veggmontert speil. Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Mekanisk ventilasjon.
Sikringsskap.
Komfyrvakt.
Porttelefon.
Teleuttak.
Fjernvarme.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet i 1. etasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

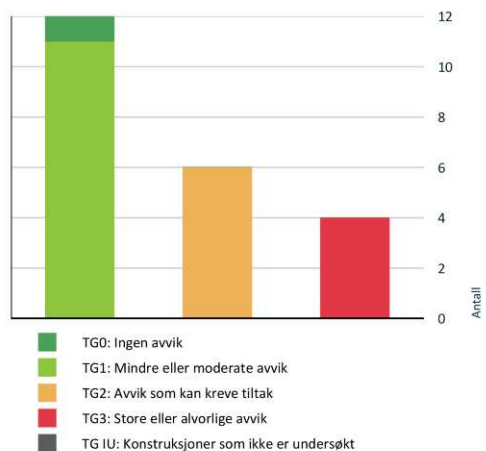
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

- Opprinnelig separat bad og vaskerom er slått sammen og danner dages bad.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadpliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringene fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til orientering søknadplikt ved omgjøring av rom fra tilleggssdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

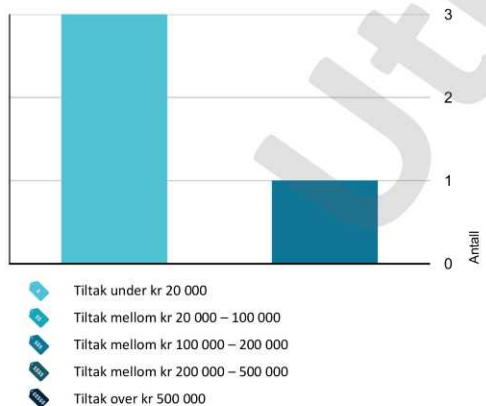
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og terrasse som disponeres av gjeldende objekt. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Rapportutkast er oversendt selger/eier for gjennomgang før ferdigstillelse. Selger/eier er bedt om å kontrollere at opplysninger fra egenerklæringen, samt forhold som er opplyst om, for eksempel utførte arbeider, skader, lekkasjer, vedlikehold, tekniske anlegg og fremlagt dokumentasjon, er riktig gjengitt.

Rapporten bygger på bygningssakkyndiges observasjoner og undersøkelser, opplysninger fra selger/eier, samt dokumentasjon som er innhentet eller fremlagt i forbindelse med oppdraget. Opplysninger fra selger/eier er lagt til grunn der disse ikke er i strid med observerte forhold eller øvrig dokumentasjon.

Selger/eier har skriftlig godkjent rapportutkastet før ferdigstillelse.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etasje

TG 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

- Slukets materiale har passert forventet levetid hvor det påvises rustdannelse, samt at det i tillegg er ukjent restlevetid for rommets tettesjikt.

- Det påvises løs tapet ned mot gulvoppbrett på vegg, samt hull etter tidligere veggmønterte installasjoner bak dusjkabinettet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Siden styringsenheten for ventilasjonen sitter i kjøkkenventilatoren, og den ikke fungerer, fungerer heller ikke avtrekket fra våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Ventilasjon

Det er avvik:

Siden styringsenheten for ventilasjonen sitter i kjøkkenventilatoren, og den ikke fungerer, fungerer heller ikke avtrekket fra toalettrommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avtrekk fungerer ikke.

Ved enkel funksjonstest av anlegget fungerer ikke avtrekket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - parkett toalett

Det er avvik:

Det er påvist at parkettgulvet ligger i spenn, eller at parkettgulvet ikke er i kontakt med underliggende dekke på grunn av svank. I tillegg er det sprekk mellom parkettskjøt ca midt på gulvet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid for anlegget er passert.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Våtromstapeten mangler limheft mot vegg. Det er også påvist hull etter tidligere veggmønterte installasjoner.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik:

Det er påvist svellingskader på servantinnredningens fronter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Bygget er oppført uten radonspærre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår

1975

Anvendelse

Leilighet

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og bygningsdeler er kun generelt preget av aldersmessig slitasje som er forventet for et bygg oppført i 1975. Enkelte elementer kan ha blitt fornyet underveis, men det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på vedlikeholdshistorikk. På bakgrunn av byggets alder må det uansett etterhvert påregnes behov for videre vedlikehold og utskiftninger av enkelte bygningsdeler, noe som er normalt for denne type bygg. For full vedlikeholdshistorikk og for fremtidige vedlikeholdsplaner må styret i borettslaget kontaktes.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer/skyvedører

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer/skyvedør med malte trekarm/rammer og 2-lags glass som er datert 1995 og 2000. Vinduer på soverom er innekledd med lakkerte aluminiumsbeslag.

Selv om det ikke er registrert avvik, anbefales det på bakgrunn av alder at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

Vinduer og balkongdør hører under felles ansvar i borettslag. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger, og spørsmål om fordeling av ansvar mellom andelseier og borettslaget, må da rettes direkte til styret i sameiet/borettslaget.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Boligen har brannklassifisert entrédør i malt utførelse fra byggeår.

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Leiligheten har markterrasse med tilkomst fra egen stue eller via fellesareal. Konstruksjonen er oppført med støpt betongdekke som er oppført og belagt med impregnerte terrassebord i rillet utførelse. Rekkverket er i malt treverk.

Slitasjen på overflater anses å være i samsvar med alder og bruk, og fornying av overflatebehandling må påregnes jevnlig som del av ordinært vedlikehold.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har oppgraderte overflater etter byggeår av varierende alder. Overflatene fremstår i god stand uten nevneverdig slitasjegrاد ut over det man kan forvente i henhold til alder og bruk.

Befaringen har vært visuelt uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 2 Overflater - parkett toalett

Beskrivelse

Toalettrommet har parkett på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at parkettgulvet ligger i spenn, eller at parkettgulvet ikke er i kontakt med underliggende dekke på grunn av svank. I tillegg er det sprekk mellom parkettskjøt ca midt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parkettgulvet bør utbedres slik at det ligger plant og har god kontakt med underlaget, samt at sprekker i skjøtene utbedres. Dersom tiltak ikke gjøres, kan det oppstå ytterligere forringelse av gulvflaten, med forventning om utskiftninger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i betong. Enkel nivellering med krysslaser er utført som stikk kontroll på stue/spisestue og i soverom 1. Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav på kontrollerte flater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med malte karm og dørblander i både glatt og profilert utførelse av ukjent dato.

Enkelte dører har mindre sår/hakk i overflater/karm. Dette går ikke ut over dørenes tiltenkte funksjon og er vurdert til kun å være av estetisk betydning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er etablert ved byggeår, men er oppgradert i ettertid da opprinnelig bad og vaskerom er slått sammen til ett rom. Dette er gjort ved ukjent tidspunkt.

Det foreligger ingen videre dokumentasjon på alder, utførelser eller om arbeider er utført i sin helhet av innleide håndverkere.

På bakgrunn av alder anbefales det å planlegge en helhetlig oppgradering av rommet, i stede for lokale utbedringstiltak som er videre forklart i underliggende poster.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med limt våtromstapet på vegger og malt slett himlingsflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromstapeten mangler limheft mot vegg. Det er også påvist hull etter tidligere veggmonterte installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i veggene og løs tapet må tettes/limes med egnet materiale for å hindre fuktinntrengning og redusere risiko for skader på underliggende konstruksjoner. Ubehandlete hull og løs tapet kan føre til økt fare for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen. Fagmessig tetting vil på kort sikt ivareta eller sikre rommets vanntetthet, samt hindre at fukt ikke skal trenge i tiliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over støpt etasjeskille med gulvvarme, påstøp og pålimt flis. Det er målt en høydeforskjell på 45mm fra topp belegg ved terskel til topp slukrist. Bryter for varmekabel er etablert på toalettrommet.

1. ETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet har støpejernsluk fra byggeår, hvor gulvbelegget er synlig tilsluttet sluket med klemring. På vegger har rommet limt våtromstapet som tettesjikt over golvoppbretten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Slukets materiale har passert forventet levetid hvor det påvises rustdannelse, samt at det i tillegg er ukjent restlevetid for rommets tettesjikt.

- Det påvises løs tapet ned mot golvoppbrett på vegg, samt hull etter tidligere veggmonterte installasjoner bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må sluket og rommets tettesjikt skiftes ut. Siden det ikke er sammenheng mellom tettesjiktet og klemring/sluk er løsningen sårbar for at vann/fukt kan trenge inn mellom bakenforliggende konstruksjon og tettesjiktet ved høy vannstand. Sluket må derfor jevnlig inspiseres og rengjøres slik at det er god avrenning og at vann ikke blir stående høyt i sluket. Ved en oppgradering av rommet må sluket skiftes, da rustdannelse kan føre til videre korrosjon med hull og lekkasjer som ytterste konsekvens.

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannrettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tiliggende konstruksjoner. Lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket må benyttes og sees som et forebyggende tiltak frem til en renovering av rommet. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen på overflatene.

Ved skifte av sluk anbefales det å kontakte styret i borettslaget, da mange borettslag har støtteordning/refusjonsordning for skifte av sluk fra byggeår.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med veggmontert servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil og belysning. Dusjkabinett med termostat blandebatteri og dusjgarnityr. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svellingsskader på servantinnredningens fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overfladiske skader på servantinnredninger er naturlig med tanke på bruk og fuktpåkjenninger og forholdene er i all hovedsak estetisk. Likevel anbefales det å gjøre lokal utbedring med ny overflatebehandling i gitt område. Dette vil begrense videre utvikling, videre forringelser og eventuelle behov for større utskiftninger.

1. ETASJE > BAD

TO 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via ventiler i himling som er tilkoblet sentralt avtrekksvifte med aggregat på yttertaket. Ventileringen styres og betjenes fra kjøkkenventilatoren. Tilluft via spalte mellom dørbord og terskel mot stue.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke fra våtrom.

Siden styringsenheten for ventilasjonen sitter i kjøkkenventilatoren, og den ikke fungerer, fungerer heller ikke avtrekket fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Styringsenheten for ventilasjonen må utbedres eller byttes slik at avtrekket fra våtrommet fungerer som tiltenkt. Manglende ventilasjon i våtrom kan føre til økte fuktbelastninger i rommet på grunn av manglende luftutskiftninger, som på sikt vil føre til fuktskader på rommets tiliggende konstruksjoner og innredninger.

Kostnadsestimatet hensyntar kun videre undersøkelser, og er nødvendigvis ikke dekkende for eventuelle utbedringer. Kostnadsestimatet må sees i sammenheng med utbedring av kjøkkenventilator/styringsenhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra toalettrommet, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført fuktsøk på overflater inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen og overflater er av ukjent alder.

Rommet fremstår med parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger med flis over benker på kjøkkenet. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har plane fronter med integrert kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin, samt nisje for frittstående komfyr. Benkeplaten er i laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og 1-greps blandebatteri. Det er etablert komfyrvakt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 3 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Ventilatoren er tilkoblet sentralt avtrekksanlegg for bygget.

Det er viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Ved enkel funksjonstest av anlegget fungerer ikke avtrekket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksanlegget må ha videre undersøkelser og eventuelle utbedringer, slik at det fungerer som tiltenkt. Dettefor å sikre tilstrekkelig ventilering og hindre opphopning av matlukt og fuktighet i leiligheten. Manglende avtrekk kan føre til redusert inneløst klima og økt risiko for fuktskader på nærliggende konstruksjoner og innredninger.

Kostnadsestimatet hensyntar kun videre undersøkelser, og er nødvendigvis ikke dekkende for eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeår, men er oppgradert med nye overflater og innredninger etter det.

Toalettrommet fremstår med parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil.

1. ETASJE > TOALETROM

TO 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via ventil på vegg som er tilkoblet sentralt avtrekksvifte med aggregat på yttertaket. Ventileringen styres og betjenes fra kjøkkenventilatoren. Tilluft via spalte mellom dørbord og terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Siden styringsenheten for ventilasjonen sitter i kjøkkenventilatoren, og den ikke fungerer, fungerer heller ikke avtrekket fra toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Styringsenheten for ventilasjonen må utbedres eller byttes slik at avtrekket fra toalettrommet fungerer som tiltenkt. Manglende ventilasjon i våtrom kan føre til økte fuktbelastninger i rommet på grunn av manglende luftutskiftninger, som på sikt vil føre til fuktskader på rommets tilliggende konstruksjoner og innredninger.

Kostnadsestimatet hensyntar kun videre undersøkelser, og er nødvendigvis ikke dekkende for eventuelle utbedringer. Kostnadsestimatet må sees i sammenheng med utbedring av kjøkkenventilator/styringsenhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger i kobber av ukjent alder. Det er kun synlige vannledninger i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

Stengekran er etablert i inspeksjonsluke på toalettrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke påvist forhold med behov for straktiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må vannledninger skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget. Eldre vannledninger er utsatt for rust, korrosjon og sprekkdannelse, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i både synlige og skjulte konstruksjoner.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale av ukjent alder som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke påvist forhold behov for straktiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må avløpsrør skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget. Sprekker og lekkasjer kan oppstå ved skjorter eller gjennomføringer, som kan føre til fuktskader i synlige og skjulte konstruksjoner. I eldre avløpsrør kan det dannes avleiringer fra fett som kan bygge seg opp. Dette reduserer gjennomstrømning og øker risikoen for tilbakeslag.

Lokale avløpsrør er skiftet i forbindelse med ny kjøkken og baderomsinnredning ved ukjent tidspunkt.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon fra våtrom, toalettrom og kjøkken er nærmere beskrevet under de respektive rom. Øvrig ventilering er via friskluftsentiliter i ytterveggen og via åpningsvinduer ved behov.

Til orientering er ventilasjon via ventiler og åpningsvinduer brukerstyrt og må brukes aktivt etter behov gjennom ulike sesongvariasjoner.

TO 1 Komfyrvakt

Beskrivelse

Det er etablert komfyrvakt i forbindelse med platetoppen.

En komfyrvakt har en sensor som overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om det ikke reageres på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren.

TO 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Bygget har felles varmesentral/varmeveksler tilsluttet fjernvarme med fordeling til oppvarming av tappevann og radiatorovner.

Vurderingen er basert på visuell kontroll, alder, gitte opplysninger og tilgjengelig dokumentasjon. Det presiseres at vurdering av slike anlegg ligger utenfor

Tilstandsrapport

undertegnedes kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid for anlegget er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Anlegget bør følges opp med jevnlig service og vedlikehold av autorisert personell for å redusere risikoen for driftsstans, lekkasjer eller andre feil som kan oppstå på grunn av alder. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for plutselige skader, redusert effektivitet og høyere kostnader til reparasjon eller utskifting.

For full visshet om ansvarsfordeling mellom andelseier og borettslaget må styret kontaktes.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i felles trappegang.

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.
1975 Anlegget er etablert ved byggeår, men er noe rehabilitert i nyere tid. Det er ikke kjent omfang av rehabiliteringen da relevante dokumentasjoner ikke er fremlagt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke opplyst at det er utført arbeid på anlegget i selgers eietid. Ukjent hva som eventuelt er utført i regi av tidligere eier/eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.
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?
Nei
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?
Nei

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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?
Ukjent
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 det elektriske anleggets alder og mulige manglende samsvar med dagens forskriftskrav, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å utføre radonmåling for å avdekke om radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier, selv om det ikke var krav til radonsikring ved byggeåret. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helseisiko. Til orientering er geologiske forholdene i Trondheim er gunstige med tanke på radon. Undersøkelser med radonmåling i bygninger/boliger i kommunen har påvist lave til moderate verdier.

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

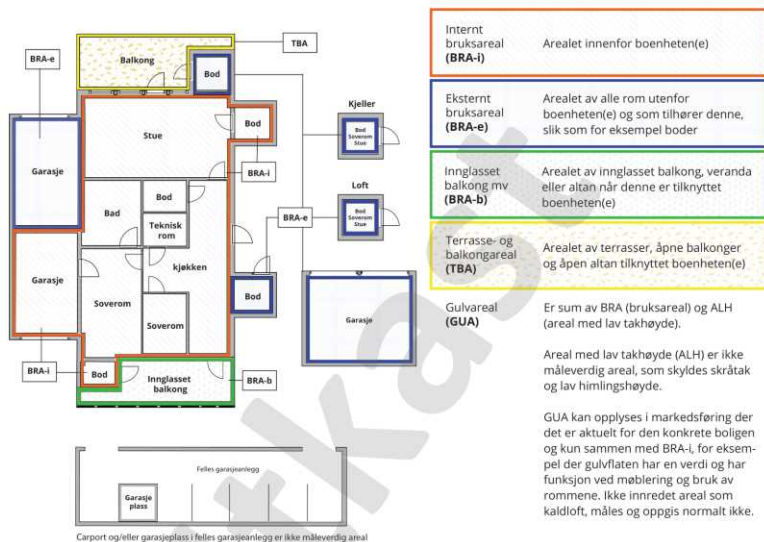
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjelekk 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 bod
- 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 åpne 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, skjelheter 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Leilighet i 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
1. Etasje	75	10		85	7
SUM	75	10			7
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, toalettrom, kjøkken, 2 soverom, stue/spisestue	3 bod	

Kommentar

3 bod er inngår i leilighetens totale areal og utgjør 10 kvadratmeter (BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

- Opprinnelig separat bad og vaskerom er slått sammen og danner dages bad.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringene fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til orientering søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	78	145		0	59117,9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sollia 20

Hjemmelshaver

Sollia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLLIA BORETTSLAG	959157871			Aaring Ragnhild Eie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

122

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	01.06.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	01.06.2026	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei

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 NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader 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 tjenestetyper.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningsakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 bygningsakkyndige 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig 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 slitasjeegrad: 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 godkjenning 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.



Adresse Sollia 20, 7033 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 02.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-305813
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182379042
Gårdsnummer 78	Bruksnummer 145
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0102



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggear 1975	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 75,0 m²	Oppvarmet bruksareal 75,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
160,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 171,77 kWh/m²	Totalt levert pr. år 25 185 kWh
---	---



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 78	Bnr: 145	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sollia 46 7033 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



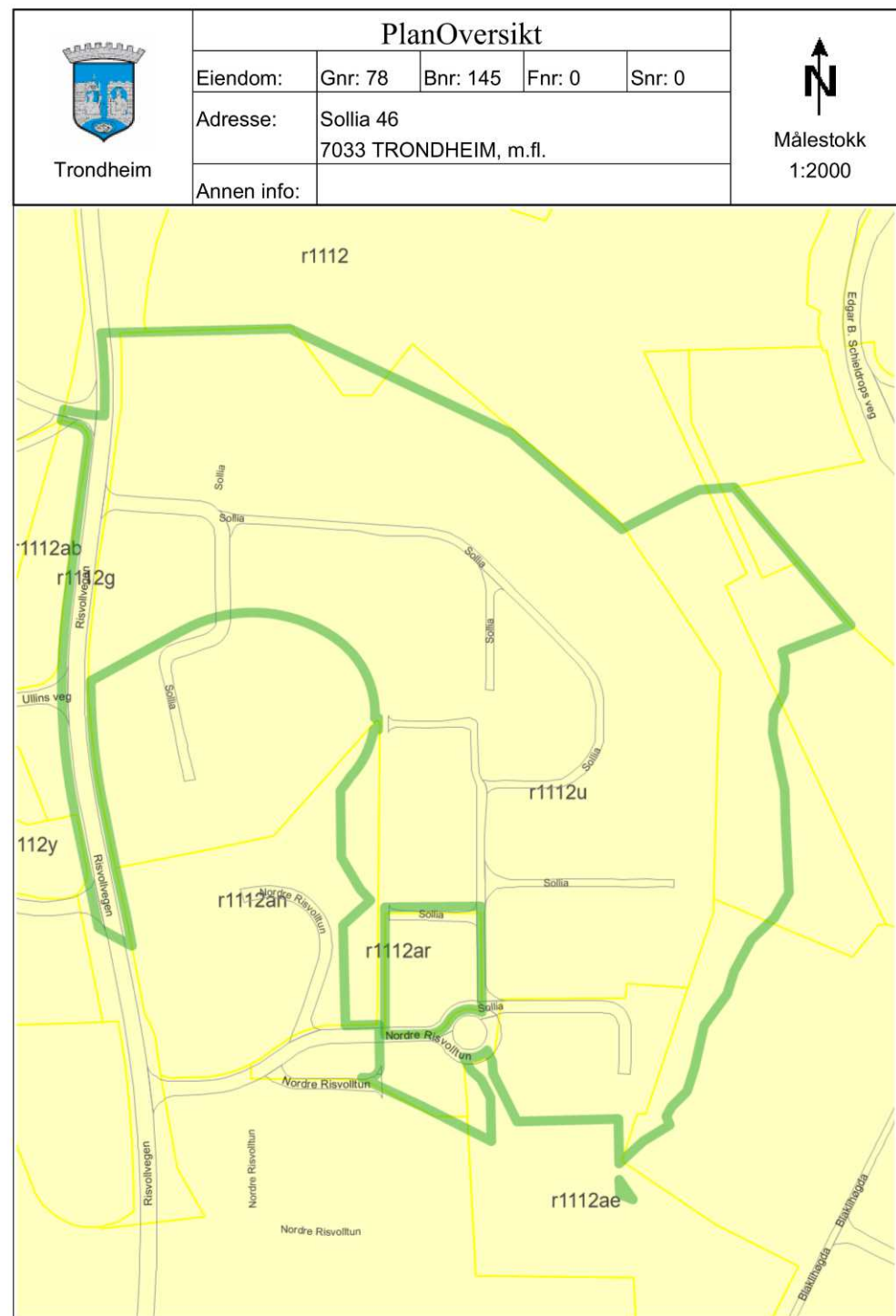
Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Område med innsigelse		Område for grunnvannsforsyning
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Kollektivtrase		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Andre typer bebyggelse og anlegg		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur				



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Frisiktlinje
	Bru		Bolig		Offentlig bebyggelse
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Gangveg
	Turveg		Felles avkjørsel		Felles gangareal
	Felles lekeareal		Bolig/Forretning		Ras- og skredfare
	Andre sikringssoner		Nærmiljøanlegg		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal		Turveg		Friområde




Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Fiskernes Bank A/S,
Olav Tryggvasons gt. 40,
7000, Trondheim

771/74 JL/BL

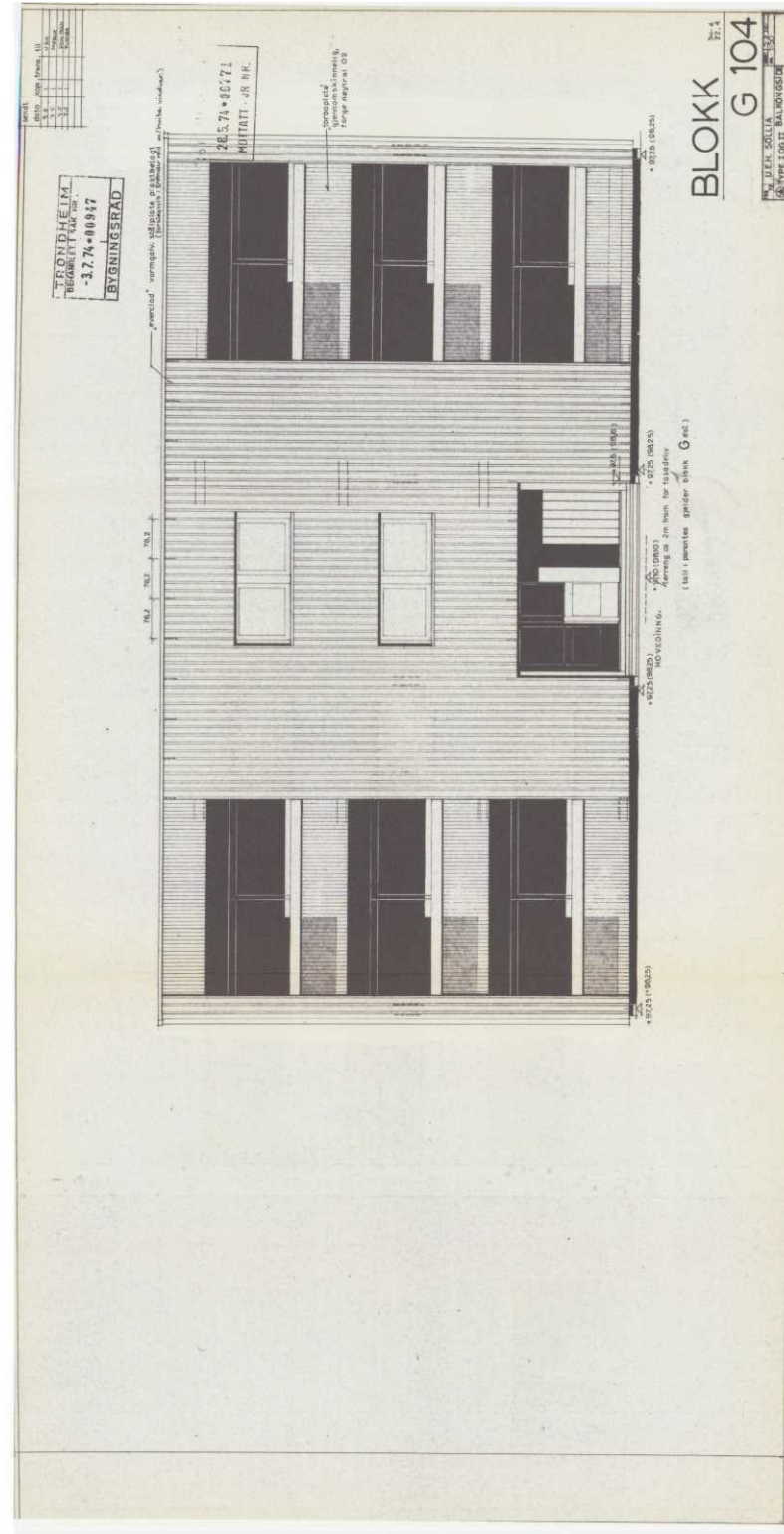
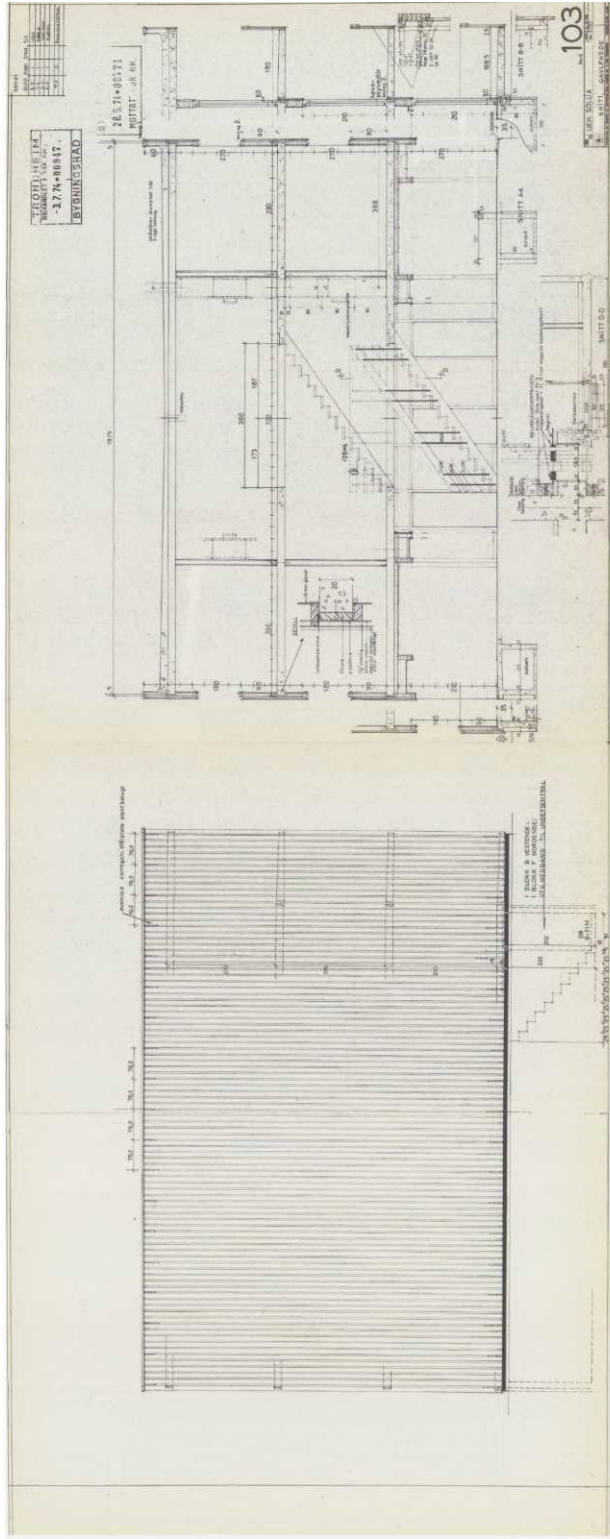
21.5.76

SOLLIA, BLOKK G.

Midlertidig innflyttingstillatelse for boligblokk på Solliaå
blokk G er gitt og blokken er tatt i bruk i 1976.
Blokken er oppført i samsvar med tegninger godkjent i Trondheim
bygningråd 3.7.74.

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

John Langland



Ordensregler, Sollia Borettslag

Org. Nr 959 157 871

Vedtatt på generalforsamling 29.04.25.

1. Alle beboere skal overholde gjeldende lover og regler, og holde seg orientert om skriv og meldinger fra styret.
2. Leilighet, bod og fellesrom må benyttes med aktsomhet.
3. Det er kun barnevogner og rullatorer eller lignende som kan plasseres i trapperommene. Andre gjenstander skal ikke oppbevares i oppgangene.
4. Rømningsveier skal holdes fri for personlige gjenstander
5. Fellesboder skal kun benyttes til oppbevaring av sykler, aksebrett og felles redskap for oppgangen. Adkomst til luker skal holdes fri. Sykler må plasseres på en slik måte at tilgang til luker er mulig.
6. Risting og banking av klær, matter og lignende gjennom vindu eller fra veranda tillates ikke over 1. etasje.
7. Sengeklær tillates kun luftet gjennom soveromsvinduer.
8. Det må ikke kastes ned gjenstander fra vindu eller veranda.
9. Vasketøy som henges opp på veranda tillates ikke hengt høyere enn rekkverk.
10. Alle blomsterkasser og blomsterpottes skal stå eller henge på innsiden av verandarekkverket
11. Det er kun tillatt å benytte gassgrill eller elektrisk grill på verandaen. Bruk av kullgrill, pelletsgrill eller smoker (uavhengig av varmekilde) er ikke tillatt.
12. Montering av utvendig utstyr skal godkjennes av styret.
13. Utearealer og fellesarealer er til felles bruk og må benyttes med omtanke for andre beboere. Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealer inne i borettslagets byggverk.
14. Beboere er i fellesskap ansvarlig for snømåking og strøing frem til vei. Oppgangene fordeler selv arbeidet.
15. Kjøring på interne veier skal foregå i gangfart.
16. Når feil, skader eller skadedyr oppdages skal det meldes til styre og vaktmester uten ugrunnet opphold.
17. Vaktmester er tilgjengelig på telefon innenfor kontortid, styret varsles ved forhold utenfor kontortiden.
18. Beboerne skal følge reglene for sortering av avfall og benytte riktig søppelinnkast. Gjenstander til gjenvinning må leveres på dertil egnet sted. Hensetting av avfall er ikke tillatt.
19. Dyrehold er tillatt i borettslaget forutsatt registrering av dyreholdet. Hunder og katter skal holdes i bånd, og ekskrementer skal tas opp og fjernes av eier.
20. Det skal være nattero i borettslaget mellom 23.00 og 07.00
21. All aktivitet som skaper sjenerende støy skal opphøre kl. 20.00.
22. Garasjer og garasjetak skal kun benyttes til parkering, ikke til oppbevaring. Uregistrerte kjøretøy kan ikke henses på garasjetak.
23. Garasjene og beboerområdet skal ikke benyttes som verkstedareal, og oljeskift, tømning av olje eller lignende skal ikke forekomme. Nødvendig vedlikehold som påfylling av vindusspylervæske eller dekkskifte tillates så lenge dette ikke er til hinder for bruk av garasjen for andre andelseiere eller påfører bygningene skade.
24. Eventuelle feil på biler som medfører søl eller lignende skal uten ugrunnet opphold meldes styret og vaktmester for skadebegrensning.
25. Lading av elbil eller hybridbil skal være ved bruk av godkjent ladestasjon bestilt gjennom borettslaget. All bruk av stikkontakt for lading er forbudt, uavhengig av omfang eller årsak.
26. Stikkontakt i garasjen tillates kun brukt til motorvarmer, håndverktøy, støvsugere eller lignende, eller vedlikeholdslading av bilens 12V-batteri.

Vedtekter for Sollia borettslag

org. nr. 959157871

Vedtatt på generalforsamling 29.06.1978.

Endret på generalforsamling 06.06.2006, 05.06.2007, 05.06.2012, 26.02.2018 og 12.06.2018.
Ikrafttredelse fra siste endringsdato etter lov om burettslag av 06.06.2003.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilslutningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

Andelseiere har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, og dernest andelseierens og deres ektefelles slektninger i rett opp- og nedadstigende linje. For at andelseiers slektninger skal kunne utøve forkjøpsrett må andelseieren ha bodd i borettslaget i minimum ett år.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp – eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, er familiestørrelsen avgjørende. Er både ansiennitet og familiestørrelse lik, avgjøres fordelingen ved loddtrekning.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, og andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Dyrehold er tillatt etter søknad til styret dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp – eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - andelseieren er en juridisk person.
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp – eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør (varmtvann og kaldtvann), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, panelovner, ventilatorer, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Dette omfatter ikke innvendige flater på balkongens/verandaens vegger, rekkverk og gulv. Andelseieren kan bli stilt ansvarlig for forsikringens egenandel ved for eksempel knuste vindusruter. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftkanaler må være åpne for å sikre forsvarlig utlufting av boligen. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten fram til stoppekran.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør fram til stoppekran og øvrige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater (panelovner, ventilatorer og vifter som er plassert i boligen), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Ved renovering av bad bekoster borettslaget utgifter til klemring. Dersom borettsshaver velger å skifte sluk, gis det tilskudd tilsvarende klemringens kostnad.

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke radiatorer med tilhørende ledningsnett innenfor boligen.

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

(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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Borettslaget skal ha ansvar for vedlikehold av varmesentralene med ledningsnett, og ha en forsvarlig levering av varmtvann til radiatorer og tappevann.

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

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, støpejernssluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har ansvaret for at balkongenes vegger, rekkverk, tak og gulv holdes ved like.

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

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak.

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

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 ti prosent av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling.

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og/eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg, kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Når det ved valg er flere enn en kandidat til et verv, skal avstemmingen være skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet.

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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 borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettsloven

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Sollia Borettslag

Tid: Tirsdag 28.04.2026 - kl. 18:00

Sted: Risvold selskapslokale, Asbjørn Øverås veg 1

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

Signert årsregnskap følger vedlagt (resultatregnskap med budsjett til slutt).

2.1 Godkjenning av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

Årsmelding følger vedlagt.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Styret godtgjøres med kr 215 000 som i fjor.

5. Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2025-2026

Valgkomiteen godtgjøres med kr 1 500 per medlem som i fjor.

6. Saker fra styret

6.1 Tapt arbeidsfortjeneste/honorar

I forbindelse med rehabiliteringen vil det bli møter og oppfølging som ikke kan regnes som ordinert styrearbeid. Noe av dette vil også bli i arbeidstiden og føre til tapt arbeidsfortjeneste. For at det skal gjelde alle som deltar foreslås et fast beløp pr time uavhengig av arbeidssituasjon.

Forslag til vedtak

Som kompensasjon for deltagelse i møter og oppfølging knyttet til rehabiliteringen gis det et honorar på kr. 320,- pr time i henhold til innleverte timelister.

6.2 Fargevalg boder

Som en del av den vedtatte rehabiliteringen er oppmaling av uteboder og carporter. Arkitekten har utarbeidet et fargeforslag med en variasjon i fargene for identifikasjon og orientering. Styret foreslår at dette fargeforslaget følges eller at de beholdes i en farge tilnærmet dagens farge.

Se vedlegg for fargeforslag fra arkitekt.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak

Fargen på uteboder og carporter endres i henhold til forslaget fra arkitekt.

7. Valg

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

7.1 Styremedlem for 2 år**På valg:**

Lillian Karlsen Finnseth
Knut Sigurd Råberg

7.2 Varamedlem for 1 år**På valg:**

Elisabeth Gamst
Randi Hansen

7.3 Valgkomite for 1 år**På valg:**

May-Liss Bergqvist

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

Trondheim, 17.04.2026

Sollia Borettslag
styret

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		8 018 856	7 636 608	8 018 152	0
Felleskostnader kapitaldel		2 934 360	2 934 360	2 934 360	0
Inntekter garasjer		886 248	843 480	885 654	0
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 218 888	1 161 864	1 220 000	0
Andre tillegg	1	261 360	249 480	261 954	0
Fjernvarme		1 941 192	1 941 192	1 940 954	0
Andre driftsinntekter	2	426 622	301 545	0	0
Sum driftsinntekter		15 687 526	15 068 529	15 261 074	0
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-981 473	-960 527	-1 030 000	0
Styrehonorar		-214 999	-214 999	-215 000	0
Avskrivninger		-414 600	-466 249	-414 600	0
Forretningsførerhonorar		-267 777	-259 223	-268 000	0
Honorar administrative tjenester		-28 657	-56 374	-79 600	0
Eksterne honorar	4	-26 714	-224 706	-60 000	0
Drifts- og serviceavtaler	5	-346 838	-350 417	-355 000	0
Renholdstjenester		-269 874	-258 093	-262 000	0
Løpende vedlikehold	6	-570 709	-703 122	-2 000 000	0
Periodisk vedlikehold	7	-703 106	-1 120 323	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-1 310 364	-1 163 226	-1 220 000	0
Forsikring		-1 034 154	-919 467	-1 053 500	0
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 444 383	-954 933	-1 400 000	0
Eiendomsavgifter		-846 341	-898 811	-945 000	0
Energi, felles		-2 177 794	-2 618 775	-3 000 000	0
Andre driftsutgifter	8	-213 674	-250 713	-504 000	0
Sum driftskostnader		-10 851 456	-11 419 957	-12 806 700	0
DRIFTSRESULTAT		4 836 070	3 648 572	2 454 374	0
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		234 981	216 370	50 000	0
Finanskostnader		-1 355 735	-1 511 442	-1 434 300	0
Netto finansposter		-1 120 754	-1 295 072	-1 384 300	0
Resultat før skattekostnad		3 715 317	2 353 499	1 070 074	0
Ordinært resultat etter skatt		3 715 317	2 353 499	1 070 074	0
ÅRSRESULTAT	9, 13	3 715 317	2 353 499	1 070 074	0
Disponering av totalresultat:		3 715 317	2 353 499	1 070 074	0
Overført til annen egenkapital		3 715 317	2 353 499	0	0

Sollia Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	59 944 102	59 944 102
Garasjer	10, 14	565 573	565 573
Maskiner	10	71 750	112 750
Andre anleggsmidler	10	2 670 377	2 875 227
Sum anleggsmidler		63 251 802	63 497 652
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	32 994	32 972
Periodiserte kostnader		1 409 408	1 199 922
Mellomregning Klare Finans	11	250 264	230 881
Opptjente renter		234 981	216 370
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	9 123 414	6 957 464
Sum omløpsmidler		11 051 061	8 637 609
SUM EIENDELER		74 302 863	72 135 261

Sollia Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	19 800	19 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	39 951 198	36 235 881
Sum egenkapital		39 970 998	36 255 681
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	24 241 640	26 016 369
Borettsinnskudd	14, 16	7 266 600	7 266 600
Sum langsiktig gjeld		31 508 240	33 282 969
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 098 955	1 530 176
Skyldig off. myndigheter		58 175	63 553
Forskudd kunder		277 305	263 853
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		86 584	85 232
Påløpte renter		160 948	192 537
Påløpte kostnader		119 427	461 259
Annen kortsiktig gjeld		22 231	0
Sum kortsiktig gjeld		2 823 626	2 596 610
Sum gjeld		34 331 866	35 879 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 302 863	72 135 261
Pantstillelser	14	31 508 240	33 282 969

Sted: _____, dato: _____

Øivind Johnsen
Leder

May-Liss Bergqvist
Styremedlem

Robert Johan Brørby
Styremedlem

Knut Sigurd Råberg
Styremedlem

Lillian Karlsen Finnseth
Styremedlem

Årsmelding for Sollia Borettslag 2025

Møtevirksomhet

Styret har siden ordinær generalforsamling avholdt 14 styremøter hvor 132 saker har vært behandlet. Det har blitt avholdt ett beboermøte.

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling ble avholdt 29.04.25. 34 andelseiere, hvorav 2 med fullmakt møte på generalforsamlingen og avga stemme. På den generalforsamlingen ble årsoppgjør og årsmelding behandlet. Det kom inn 4 saker som ble behandlet. Det ble avholdt valg, og godtgjørelse til styre og valgkomité ble vedtatt.

Det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling 01.10.25 for å behandle forslagene til mulig rehabilitering. 92 andelseiere, hvorav 21 med fullmakt møte og avga stemme. Det ble gjort vedtak på omfanget av rehabiliteringen.

Det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling 04.11.25 for en ekstra behandling av forslagene til mulig rehabilitering. 68 andelseiere, hvorav 25 med fullmakt møte og avga stemme.

Her ble omfanget av rehabiliteringen endelig vedtatt.

Økonomi

Regnskapet for 2025 viser en økning i disponible midler på 2.186.447,-. Pr. 31.12.25 er Sollia Borettslags disponible midler 8.227.435,-.

Kurs

2 av styrets medlemmer deltok på TOBB sin årlige 2 dagers samling.

Det har også vært deltagelse på kurs og infomøter i regi av TOBB.

Utførte arbeider

Det er ikke utført større arbeider i perioden unntatt nødvendig vedlikehold. Større arbeider avventes til utfallet av sak om rehabilitering er kjent, og det er avgjort hvor omfattende denne rehabiliteringen blir. Veien videre ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 04.11.25.

Varmesentraler

I varmesentralene er det ikke utført annet en nødvendig vedlikehold. Det er jobbet med flere mulige løsninger for varmesentralene.

Dugnad

Vårdugnaden ble gjennomført i perioden 12.05.25 til 13.05.25. Da ble det ryddet og raket på fellesarealene. På dugnadens siste dag ble grillene satt fram og det ble servert pølser.

Styret retter en stor takk til de som bidro!

Miljøtiltak

Dyrkekassene som ble brukt også denne sommeren og det har kommet til flere brukere. De står på to steder i borettslaget. Det er fortsatt plass til flere.

Juletreet ble tent den første søndagen i advent. Steindal skoles nisseorkester spilte og nissen kom med poser til barna.

Salgsstatistikk

	Type	Antall	Høyeste	Laveste	Gjennomsnitt
2018					
	3-roms	8	2 490 000	2 250 000	2 400 000
	4-roms	11	3 000 000	2 530 000	2 740 000
	5-roms	1	2 900 000	2 900 000	2 900 000
2019					
	3-roms	8	2 950 000	2 080 000	2 500 625
	4-roms	8	2 690 000	2 200 000	2 583 750
	5-roms	2	2 810 000	2 450 000	2 630 000
2020					
	3-roms	6	3 100 000	2 190 000	2 671 666
	4-roms	6	2 790 000	2 500 000	2 623 333
	5-roms	1	3 320 000	3 320 000	3 320 000
2021					
	3-roms	8	3 570 000	2 650 000	3 023 750
	4-roms	8	3 600 000	2 910 000	3 240 000
2022					
	3-roms	3	3 630 000	3 150 000	3 356 667
	4-roms	9	3 650 000	3 050 000	3 321 111
2023					
	3-roms	8	3 720 000	2 650 000	3 275 833
	4-roms	7	3 830 000	2 950 000	2 740 000
	5-roms	3	3 690 000	3 350 000	3 486 667
2024					
	3-roms	12	3 450 000	2 675 000	2 957 727
	4-roms	9	3 590 000	3 000 000	3 275 555
2025					
	3-roms	11	3 675 000	2 790 000	3 168 636
	4-roms	8	3 570 000	2 350 000	3 055 625
	5-roms	1	3 700 000	3 700 000	3 700 000

Vaktmestertjeneste

Raymond Karlstrøm er fast ansatt som vaktmester i Sollia Borettslag i 100 % stilling.

Robert Brørby er engasjert som beredskapsvakt for vintervedlikehold på timesbasis fra 24.10.25 til 29.04.25.

Styrets sammensetning

Fra 01.01.25 til 29.03.26

Øivind Johnsen	Styreleder
Ingvild Elisa Reiten	Nestleder
Boye Romundstad	Styremedlem
Robert Johan Brørby	Styremedlem
Knut Sigurd By Råberg	Styremedlem
Marianne Nordbach Egseth	Varamedlem
May-Liss Bergqvist	Varamedlem

Fra 30.04.25 til 31.12.25

Øivind Johnsen	Styreleder
Robert Johan Brørby	Nestleder
Lillian Karlsen Finnseth	Styremedlem
May-Liss Bergqvist	Styremedlem
Knut Sigurd By Råberg	Styremedlem
Randi Hansen	Varamedlem
Elisabeth Gamst	Varamedlem

Valgkomite

May-Liss Bergqvist

Trondheim 15.04.26

Øivind Johnsen	Robert Johan Brørby	Lillian Karlsen Finnseth
----------------	---------------------	--------------------------

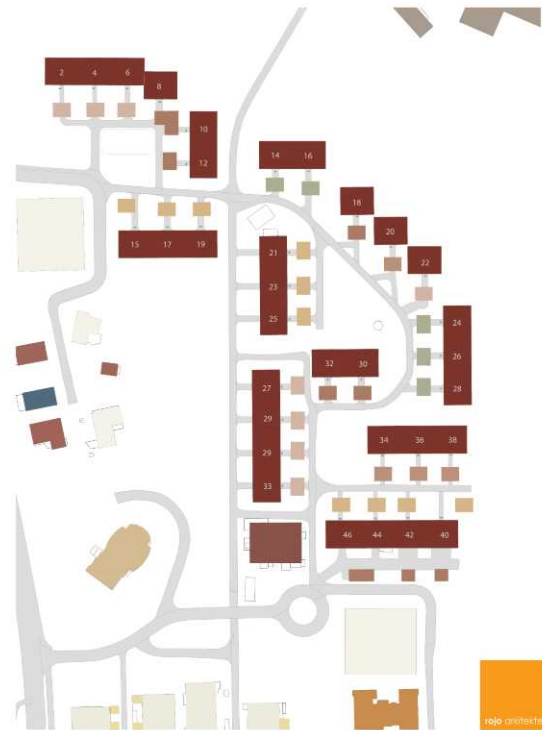
May-Liss Bergqvist	Knut Sigurd By Råberg
--------------------	-----------------------



Forslag til fargesetting av boder

Hovedfarge	Vindski
S 4020 - Y60R	S 5020 - Y60R
S 2010 - Y60R	S 3010 - Y60R
S 3020 - Y50R	S 4020 - Y50R
S 2020 - Y20R	S 3020 - Y20R
S 3010 - G70Y	S 4010 - G70Y

- Tatt utgangspunkt i Trondheimspaletten
- Velge farger som passer til den røde fargen på husene
- Variasjon i farger for identifikasjon og orientering



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sollia Borettslag tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00
Sted: Risvold selskapslokale, Asbjørn Øverås veg 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Øivind Johnsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Robert Johan Brørby

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

Vedtak:

Valgt ble: Glenn Lee McMaster

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 35

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 37

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent med forutsetning at det er godkjent i revisjonsberetningen.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ettersendes.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 215 000,-

5. Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2025-2026

Vedtak:

Godtgjørelse til valgkomiteen ble satt til kr 1500,- pr medlem.

6. Saker fra styret

6.1 Tapt arbeidsfortjeneste/honorar

I forbindelse med rehabiliteringen vil det bli møter og oppfølging som ikke kan regnes som ordinert styrearbeid. Noe av dette vil også bli i arbeidstiden og føre til tapt arbeidsfortjeneste. For at det skal gjelde alle som deltar foreslås et fast beløp pr time uavhengig av arbeidssituasjon.

Forslag til vedtak

Som kompensasjon for deltagelse i møter og oppfølging knyttet til rehabiliteringen gis det et honorar på kr. 320,- pr time i henhold til innleverte timelister.

Vedtak:

Som kompensasjon for deltagelse i møter og oppfølging knyttet til rehabiliteringen vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 04.11.25 gis det et honorar på kr. 320,- pr time i henhold til innleverte timelister og dokumentasjon.

Vedtatt med 35 mot 1 stemme. 1 stemte blankt.

6.2 Fargevalg boder

Som en del av den vedtatte rehabiliteringen er oppmaling av uteboder og carporter. Arkitekten har utarbeidet et fargeforslag med en variasjon i fargene for identifikasjon og orientering. Styret foreslår at dette fargeforslaget følges eller at de beholdes i en farge tilnærmet dagens farge.

Se vedlegg i innkallingen for fargeforslag fra arkitekt.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak

Fargen på uteboder og carporter endres i henhold til forslaget fra arkitekt.

Vedtak:

Fargen på uteboder og carporter endres i henhold til forslaget fra arkitekt.

Vedtatt med 30 mot 7 stemmer.

7. Valg

7.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Lillian Karlsen Finnseth
Knut Sigurd Råberg

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Lillian Karlsen Finnseth

Elisabeth Gamst

7.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Elisabeth Gamst
Randi Hansen

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Lars Gunnar Marken

Kristina Murdin

7.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

May-Liss Bergqvist

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Johan Egil Dreier

Protokoll for Sollia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øivind Johnsen (sign.)	04.05.2026
Sekretær	Robert Johan Brørby (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Øivind Johnsen (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Glenn Lee McMaster (sign.)	08.05.2026

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

Gunstien Aaring

Boligen

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

Sollia 20

7033 TRONDHEIM

5001-78/145/0/0



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, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Ta kontakt med borettslaget. Det er noe oppgradering/vedlikehold som skal gjøres, men kjenner ikke til dette direkte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Flow vvs

Beskrivelse av arbeidet: Kontaktperson hos Flow var Erik Haker. Demontert og montert radiatorer i forbindelse med oppussing av vegg. Nye termostater ble byttet og ventiler ble byttet. Jens hos flow utførte arbeidet.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Almo

Beskrivelse av arbeidet: Almo og Tommy m.fl har gjennomført arbeid som flere kontakter, lysbrytere mm. Andre fra samme firma har også montert datakabel i 2025 mm.

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Tak kontakt med styret i Borrettslaget. Det skal vedtak om oppgradering og økte utgifter / felleskostnader.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av stue og soverommene. Overflate oppussing. Nytt gulv i gang (fliser). Nytt gulv på soverommene (eikeparkett). Nye gipsvegger flere steder. Dobbel gips på soverom 1. Sparklet murvegger.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?



• Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• Nei

33. 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 mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

SOLLIA 20

Nabolaget Østre Hoeggen/Risvolla nordre - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Sollia Linje 11, 51, 115	3 min 0.2 km
Lerkendal stasjon Linje R70	7 min 3.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 6 km
Trondheim Værnes	29 min

SKOLER

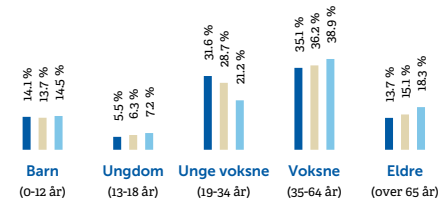
Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Utleira skole (1-7 kl.) 495 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	8 min 3.7 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	10 min 4.7 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 89/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 86/100

NABOSKAPET
Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Østre Hoeggen/Risvolla n...	889	511
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sollia barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Risvolla barnehage (1-5 år) 89 barn	5 min 0.4 km
Vestlia barnehage (1-5 år) 88 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Vestlia PostNord, søndagsåpent	5 min 0.3 km
Rema 1000 Nardocenteret Post i butikk	9 min 0.8 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 1. Egen bil**
- 2. Buss**

STØYNIVÅET
Lite støynivå 91/100

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 91/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 89/100

SPORT

Steindal skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Hoeggen skole Aktivitetshall	5 min 0.4 km
TrenHer Nardo	17 min
3T-Moholt	23 min

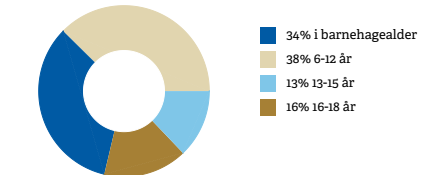
BOLIGMASSE



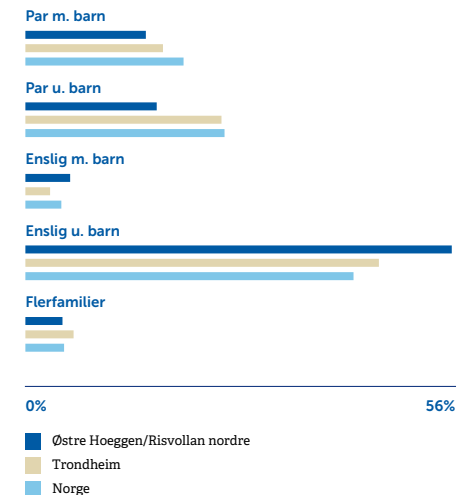
VARER/TJENESTER

Nardo centeret	9 min
Boots apotek Nardo	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

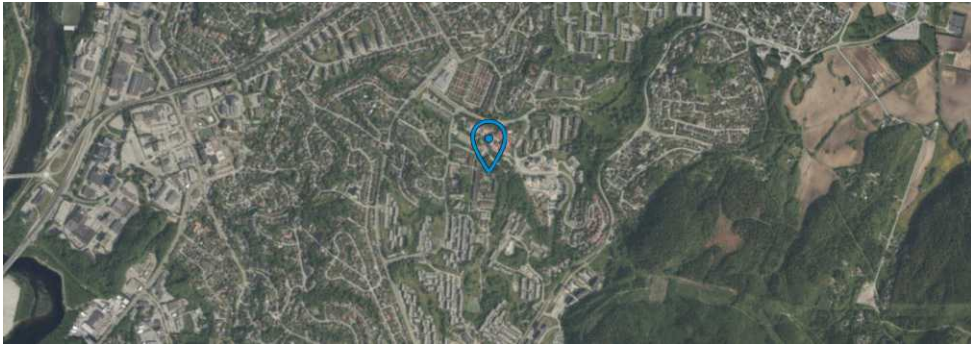


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

	Østre Hoeggen/Risvolla nordre	Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndklesholdere, 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, persiener** 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, krokhangte 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 veggglader/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



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

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringskjema

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

Økonomisk TRYGGHET
ved BOLIGBYTTE



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.


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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgivning

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli

akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold

Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35260150 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884

Sollia 20, 7033 Trondheim.

Andelsnr. 122 i SOLLIA BORETTSLAG, org.nr. 959157871, 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 7 900,- 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: 35260150

Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.06.2026

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim