PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

FAGERLIVEIEN 26 A

–

VEDLEGG PROSPEKT

Vedlegg

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Planskisser

Byggetegninger

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Eiendomskart

Basiskart

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260334
Addresse	Fagerliveien 26 A		
Postnr.	7020	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Reidar Winge		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2003

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2003

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Maling av baderomsplater og tak. Bytte av toalett og servantskap

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Jeg har gjort det selv

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bytte av toalett, servant og armatur

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Undertegnede

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Borettslaget (Fagerlia hageby) utfører vedlikehold på tak og takrenner etter en vedlikeholdsplan.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget har sikkert dokumenter på dette. Vet at takrenner/nedløp ble byttet i 2025 i forbindelse med nybygging av terrasse.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny terrasse i 2.etg utfra stue bygd i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget stod for utbyggingen. De har sikkert dokumentasjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmann målte forhøyede fuktverdier i gulv og nedre del av vegg i grovkjeller som ligger under bakkenivå.

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

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

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

Borettslaget foretok drenering av husrekka for 30 år siden, i følge vaktmesteren i borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført i regi av borettslaget

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

En ekstra bod er utbygd under 1.etg hvor et ekstra rom er bygd. Ingen endringer i original kjeller på gulv eller vegger.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
R W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.10.2026

Signert av *Reidar Winge*

Initialer selger:
R W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Fagerliveien 26A
7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1955
BRA:	116 m^2
BRA-i:	116 m^2
Rapportdato:	22.10.2026 (Gyldig til 22.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	10	0	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Fagerliveien 26A
7020 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i vegg/gulv (TG 2) - fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen (TG 2)
Yttervegg og fasade	- manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2)
Vinduer og dører	
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder	- berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom - Overflater	- det er ikke benyttet bunnlist for montering av baderomsplater. (TG 2)
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - ikke montert bunnlist under våtromsplater iht. leggeanvisning (TG 2)
Våtrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Takkonstruksjon og loft	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	22.10.2026	Rapportdato:	22.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Reidar Winge**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ståle Bergmann**	Telefon:	**91373377**
Firma:	**Takst Midt-Norge AS**	Epost:	**stalebergmann@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

TAKST MIDT-NORGE



Informasjon om boligen

Adresse: **Fagerliveien 26A, 7020 Trondheim**

Kommunenr: **5001**	Gårdsnr: **438**	Bruksnr: **9**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr: **185**	Leilighetsnr:	Byggeår: **1955**

Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningen er et rekkehus, oppført i 1955, som er på 2 etasjer over kjeller.
Grunnmuren består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjonen er tekket med metall takplater.
Vinduer med koblet glass og 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**38**	**38** Gang, vaskerom og 2 boder.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**40**	**40** Entre, gang, bad og 3 soverom	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**38**	**38** Stue og kjøkken	**0**	**0**	**25**
Totalt m²	**116**	**116**	**0**	**0**	**25**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Det er utbygd deler av kjeller med en ekstra bod og soverom i etasje er utvidet tilsvarende.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Brannvarsler i tak og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent når**
Beskrivelse	
Deler av kjeller er utbygd med en ekstra bod.	

Oppsummering TG-1

Grunnmur er utført som støpt konstruksjon med underetasje. Det er opplyst at deler av kjelleren er utbygd med en ekstra bod, men tidspunktet for arbeidet er ukjent. Det er ikke registrert avvik på grunnmur og fundament ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i tilfredsstillende stand.

6.3 Fuktsikring og drenering TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1990**
Hvem har utført arbeidet?	**Gjort i regi av borettslaget.**

Beskrivelse

Det er foretatt utskifting av drenering i regi av borettslaget.

Registrerte avvik

- Forhøyet fuktnivå i vegg/gulv
- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

Boligen er oppført med vegger og rom under terreng. Det er opplyst at dreneringen ble skiftet ut i 1990 i regi av borettslaget, og fuktsikring/drenering har med dette nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Ved befaringen ble det registrert forhøyet fuktnivå i vegg/gulv, og bygningsdelen er derfor gitt tilstandsgrad 2. Det forhøyde fuktnivået er målt på gulv og nedre del av vegg og kan tyde på kapillært opptrekk fra grunnen, da det ikke var vanlig å benytte fuktsperre i grunn/gulv på byggetidspunktet. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre fuktbelastning på konstruksjonen, med fare for fuktskader og redusert levetid på tilstøtende materialer. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak samt vurdere behov for utbedrende tiltak.

6.4 Rom under terreng TG-2

Type rom under terreng	**Grovkjeller**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Det er ikke foretatt hulltakking, da vegger i kjeller har fritt eksponerte murvegger.

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

Beskrivelse

Det er bygds ut en bod i kjeller etter byggeår. Det er ukjent når dette er gjort og hvem som har utført arbeidet.

Registrerte avvik

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Er dette en risikokonstruksjon?	Ja

Det gjøres oppmerksom på at yttervegger og gulv under og mot terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Rommet under terreng er en grovkjeller med fritt eksponerte murvegger, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er registrert forhøyet fuktverdi i konstruksjonen. Yttervegger og gulv under og mot terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon med risiko, og utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder uten at skjulte skader kan utelukkes. Det er bygget ut en bod i kjelleren etter byggeår, men tidspunkt og utførende er ukjent. Forhøyet fuktverdi kan over tid medføre fuktskader på bygningsdeler og materialer dersom årsaken ikke avklares og håndteres.

6.5 Terrengforhold TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering **TG-1**

Terrenget rundt boligen fremstår uendret siden byggeår. Det er ikke registrert forhold ved terrengforholdene som tilsier avvik.

6.6 Yttervegg og fasade TG-2

Type fasade/kledning	Stående kledning
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Det er stående kledning, det er byttet kledning, men ikke kjent når dette er gjort.

Registrerte avvik

- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen

Oppsummering **TG-2**

Yttervegg er utført med stående trekledning, og det er opplyst at kledningen er skiftet, men tidspunkt for dette er ikke kjent. Ved kontrollen ble det registrert manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen. Tilstrekkelig luftespalte er viktig for å lede bort fukt, og manglende lufting kan over tid gi økt fuktbelastning og redusert levetid for kledning og bakenforliggende konstruksjon. Forholdet bør utbedres for å sikre tilfredsstillende ventilering av veggkonstruksjonen.

6.7 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	1984
Hvem har utført arbeidet?	I regi av borettslaget

Beskrivelse

Det er vinduer med 3 lags isolergalss.

Terrassedør med 3 lags isolerglass. Denne er montert i sammenheng med oppussing av terrasser i 2023.
TG-1 på terrassedør.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vinduer med trelags isolerglass. I forbindelse med oppussing av terrasser i 2023 ble det montert ny terrassedør med trelags isolerglass. Deler av arbeidet med vinduer er utført i regi av borettslaget. Ut fra alder og normal slitasje på bygningsdelen er tilstandsgrad 2 satt. Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger over tid som følge av elde og bruk.

6.8 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2025**
Hvem har utført arbeidet?	**Organisert fra borettslaget.**

Beskrivelse

Det er terrasse i impregnert og malt utførsel. Terrasse er delvis tekket og overbygd utvendig kjellernedgang.

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at takterrasser og flate takkonstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om tilgjengelige og undersøkte områder, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-1**

Terrassen er utført i impregnert og malt tre, og er delvis tekket samt overbygd over utvendig kjellernedgang. Det er foretatt endringer etter byggeår, utført i 2023 organisert gjennom borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at takterrasser og flate takkonstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser omfatter kun tilgjengelige og undersøkte områder, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes til å være i tilfredsstillende stand.

6.9 Takkonstruksjon og loft TG-IU

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er skråtak i 2 etasje med lukket konstruksjon. Det er ukjent om det er etablert loftrom over himling. Det er ikke foretatt inspeksjon av rom over 2 etasje på grunn av manglende tilgang.

Oppsummering **TG-IU**

Boligen har skråtak i 2. etasje med lukket konstruksjon. Det er ukjent om det er etablert loftrom over himling. Konstruksjonen er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang, og tilstanden kunne derfor ikke vurderes.

6.10 Taktekking TG-1

Type tekking	**Takstein**

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er byttet taktekking, men det er ikke kjent når dette er gjort.

Oppsummering TG-1

Taktekkingen består av takstein og er inspisert fra bakken. Tekkingen er skiftet etter byggeår, men tidspunktet for arbeidet er ikke kjent. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

6.11 Renner og nedløp TG-1

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

Beskrivelse

Det er renner og nedløp av metall. Disse er byttet da tak ble byttet.

Oppsummering TG-1

Takrenner og nedløp er utført i metall og ble skiftet samtidig med takomleggingen. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i god stand.

6.12 Skorstein over tak TG-1

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Skorsteinen over tak er inspisert fra bakken, og det er ikke registrert endringer etter byggeår. Det ble ikke påvist synlige avvik ved befaringen.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1

Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Når ble arbeidet utført?	**Ukjent når det er satt inn nytt røykrør**

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe fra byggeår, med innsatt nytt røykrør.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår med innsatt nytt røykrør. Tidspunktet for innsettingen av røykrøret er ukjent. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Det er frittstående hvitevarer:

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarene er frittstående. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Kjøkkenet har noe bruksslitasje, men er fult ut funksjonelt.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og avtrekket vurderes å være i normal og funksjonell stand.

6.15 Innvendig trapp TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det malt trapp fra 1 etasje opp til 2 etasje. Det er kjellertrapp fra 1 etasje og ned til kjeller.

Oppsummering TG-1

Innvendig trapp består av malt trapp fra 1. etasje til 2. etasje, samt kjellertrapp fra 1. etasje ned til kjeller. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i normal tilstand i forhold til alder.

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er etasjeskille i trebjelkelag. Det er ved enkel nivellering med laser målt en skjevhet på ca 17 mm.

Oppsummering TG-1

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, og det er ikke registrert endringer etter byggeår. Ved enkel nivellering med laser er det målt en skjevhet på ca. 17 mm. Målt skjevhet vurderes å ligge innenfor akseptable toleranser for bygningsdelen.

6.17 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Støpejern**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpjern.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

Avløpsrørene er utført i støpejern, og det er ikke registrert endringer etter byggeår. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og avløpsanlegget vurderes derfor til tilstandsgrad 2 ut fra alder. Erfaringsmessig må det påregnes økende behov for utskifting etter hvert som materialet eldes, med risiko for lekkasjer og redusert funksjon dersom rørene ikke fornyes.

6.18 Vannledninger TG-2

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

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er vannrør av kobber.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger utført i kobber. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Det er ikke registrert endringer på anlegget etter byggeår. Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det må derfor påregnes utskifting på sikt. Dersom rørene ikke skiftes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader over tid.

6.19 Elektrisk

Beskrivelse	
Det er el-skap plassert i entre, det er automatsikringer i skapet. Det er noe store åpninger inn mot sikringer i skapet.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har et elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, og det foreligger samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser. Det er imidlertid registrert noe store åpninger inn mot sikringene i skapet, noe som gir risiko for utilsiktet berøring av strømførende deler og dermed utgjør en sikkerhetsmessig svakhet. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Dersom åpningene ikke utbedres, kan dette øke faren for berøringsskader, og en nærmere kontroll av anlegget utført av autorisert elektriker anbefales.

6.20 Varmtvannsbereder — TG-2

Volum (liter)	**90 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1979**
Beskrivelse	
Det er varmtvannstank plassert i kjellerrom. Varmtvannstank er på 90 liter og er fra 1979.	
Registrerte avvik	

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Varmtvannstanken er på 90 liter og plassert i kjellerrom. Berederen er fra 1979 og har dermed nådd en alder på over 20 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon. På grunn av høy alder er det økt risiko for lekkasje og driftsstans, og utskiftning må påregnes.

6.21 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Det er naturlig med luftespalter på vinduer. Det er periodisk avtrekk fra kjøkken og/eller bad.

Oppsummering	TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer, samt periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og/eller bad. Det er ikke foretatt endringer av ventilasjonen etter byggeår. Ventilasjonsløsningen vurderes å være i henhold til det som er normalt for byggemåte og alder.

6.22 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Det er foretatt en oppussing av baderommet, men det er ukjent når.

Overflater

Type vegg	Våtromsplater

Det er våtromsplater på vegg.

Type gulv	Belegg

Det er belegg på baderomsgulvet.

Beskrivelse

Det er våtromsplater på baderomsveggen, det er ikke benyttet bunnlist ved montering av baderomsplater. Dette kan føre til opptrekk av vann i baderomsplater over tid.

Registrerte avvik

- Det er ikke benyttet bunnlist for montering av baderomsplater.

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har våtromsplater på vegg og belegg på gulv. Ved montering av veggplatene er det ikke benyttet bunnlist. Manglende bunnlist kan over tid føre til opptrekk av vann i platene nederst mot gulvet, med risiko for fuktskader. Det er vindu i dusjsonen. Forholdet gir tilstandsgrad 2.

Fallforhold

Beskrivelse

Det er målt fall over dagens krav.
Det bemerkes at det glippe mellom vinylbelegg og terskel på baderommet.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Det er målt tilfredsstillende fall mot sluk, over dagens krav. Det bemerkes at det er en glippe mellom vinylbelegget og terskelen på badet. Fallforholdene vurderes for øvrig å være tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Våtromsplater på vegger, Våtromsbelegg på gulv**

Type sluk	**Plast**

Det er plastsluk i dusjsonen.

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Ikke montert bunnlist under våtromsplater iht. leggeanvisning

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på vegger, med plastsluk i dusjsonen. Tettesjiktet har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonstid, og det er ikke montert bunnlist under våtromsplatene i henhold til leggeanvisning. Manglende bunnlist kan gi redusert tetthet i overgangen mellom vegg og gulv, og samlet sett er det risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid. Bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 2. Det anbefales å følge med på tettesjiktets tilstand og påregne utbedring eller fornyelse på sikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Åpen dusj, Servant, Klosett**

Beskrivelse

Det er åpen dusj, servant og klosett.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Våtrommet er utstyrt med åpen dusj, servant og klosett. Det er ikke registrert avvik ved sanitærutstyret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra baderommet.

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Baderommet har kun naturlig ventilasjon med avtrekk gjennom lufteventil i yttervegg. Mangelfull mekanisk ventilasjon gir dårligere fuktavtrekk, og det foreligger økt risiko for fuktopphopning og kondens i rommet. God og jevnlig utlufting er særlig viktig for å redusere fuktbelastningen. Etablering av mekanisk avtrekk bør vurderes for å bedre ventilasjonen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Det er foretatt fuktsøk i konstruksjonen fra kjeller opp mot åpning rundt sluk på baderommet. Det er ikke funnet avvik.

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

Det er foretatt fuktsøk i konstruksjonen fra kjeller opp mot området rundt sluk på baderommet. Det ble ikke registrert avvik eller tegn til fuktinntrengning i tilliggende konstruksjoner.

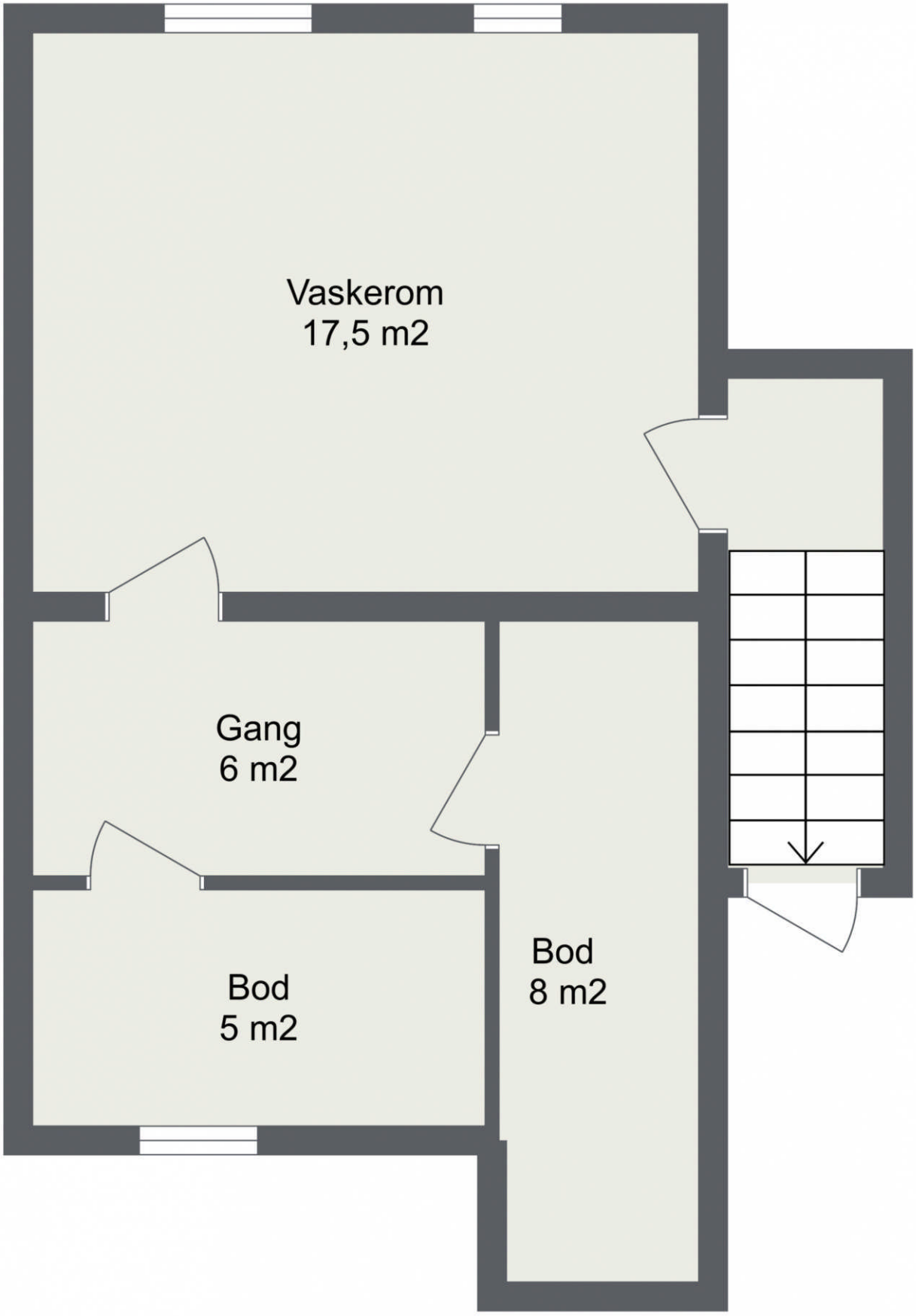
Dokumentasjon

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

Beskrivelse

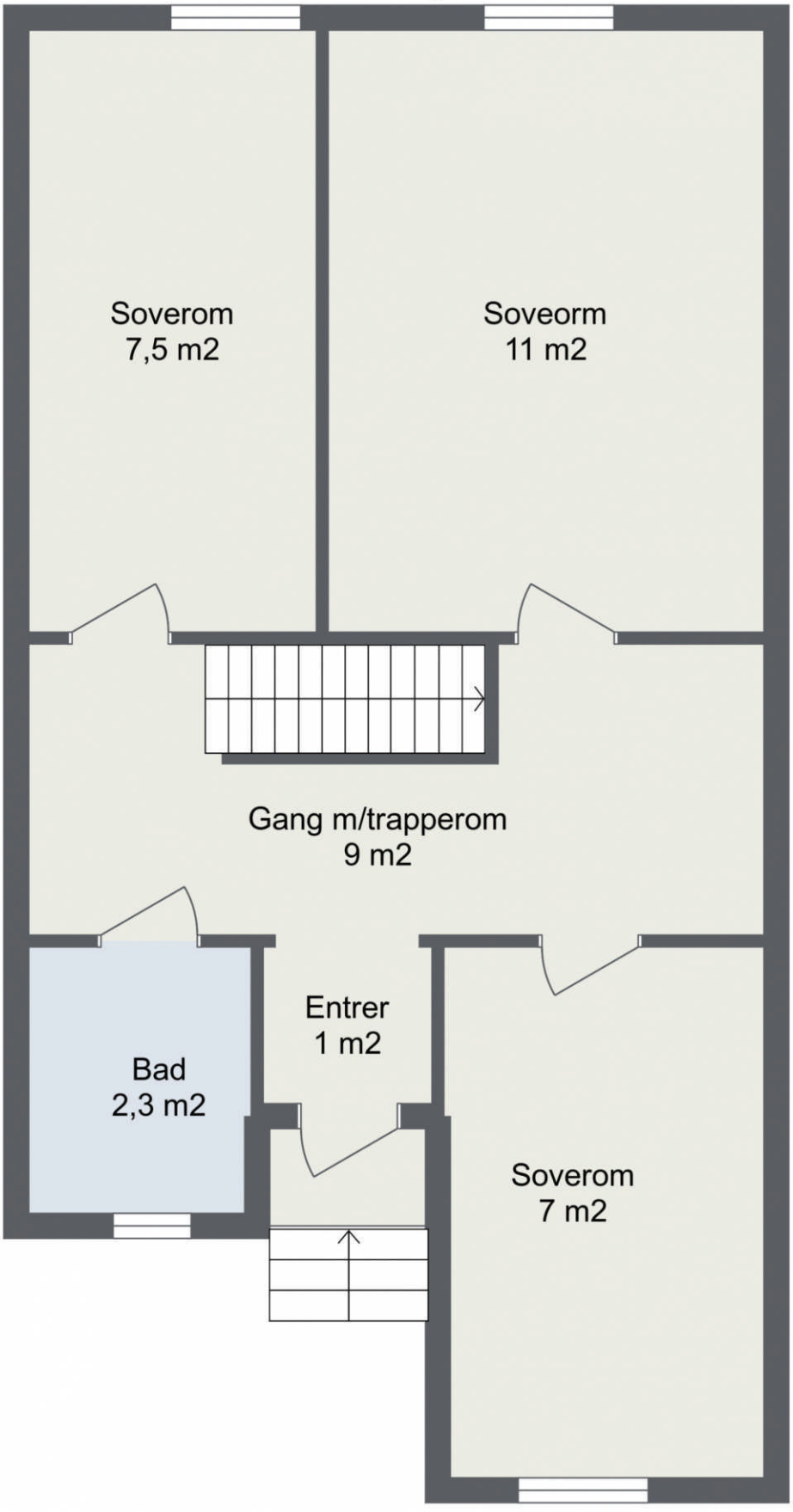
Det er ikke dokumentasjon for utførsel av membran/tettesjikt.

Underetasje



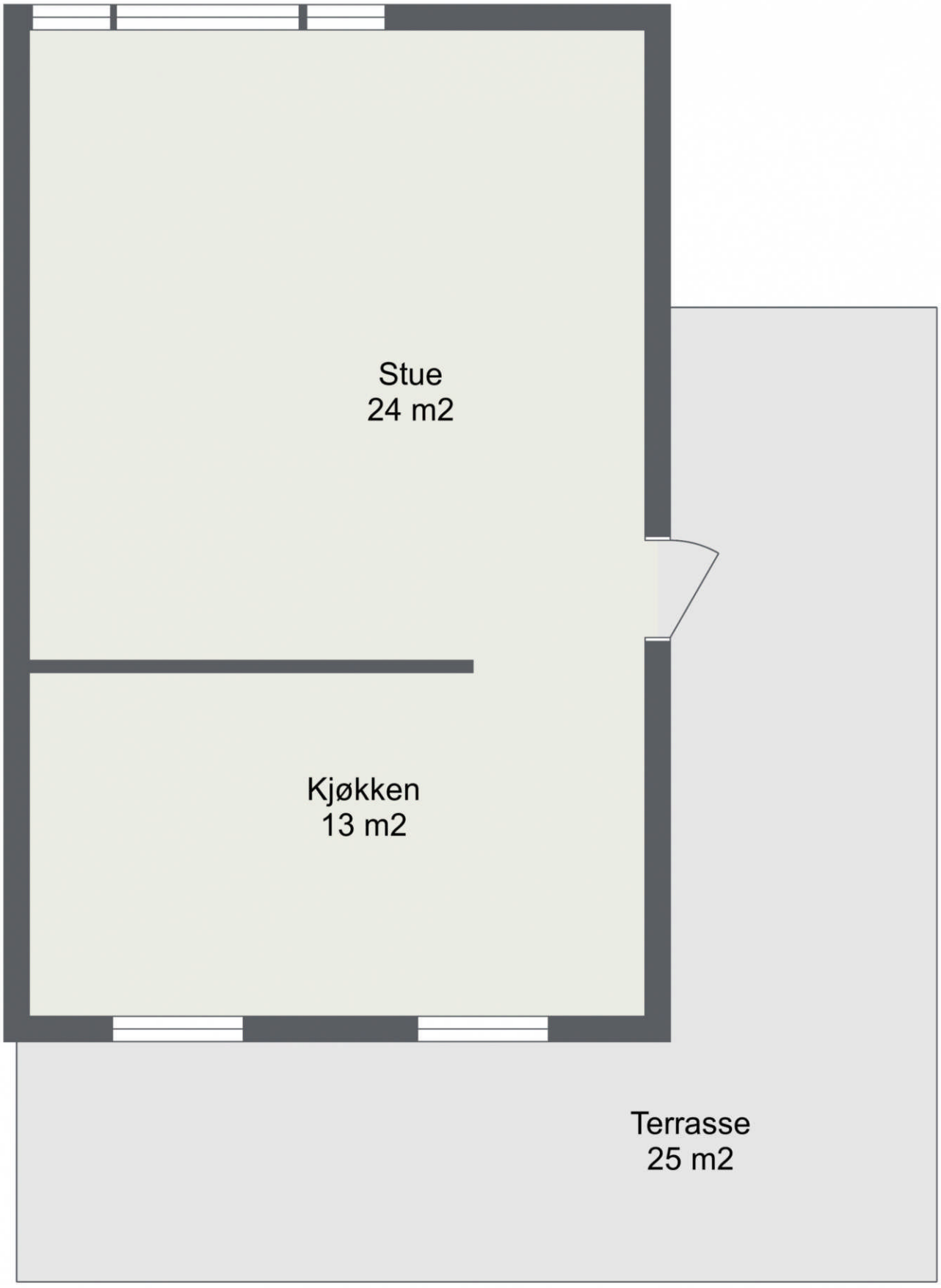
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

1. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

2. Etasje



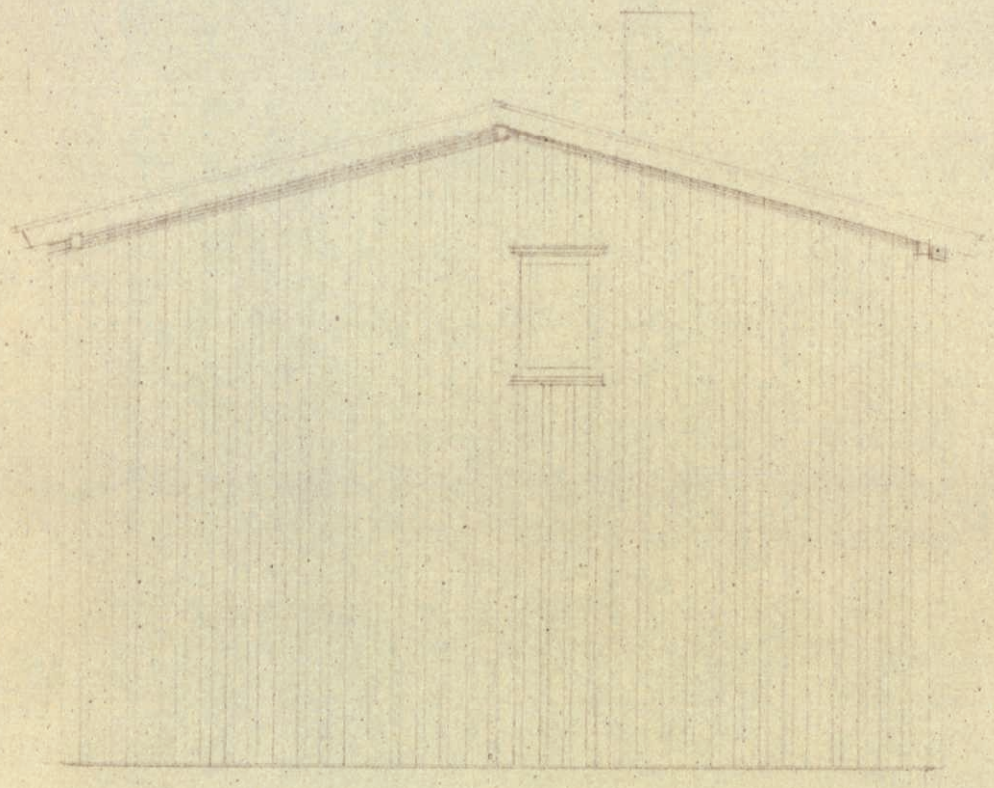
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Fagerlia, Tobbs rekkehus, 21 stk.

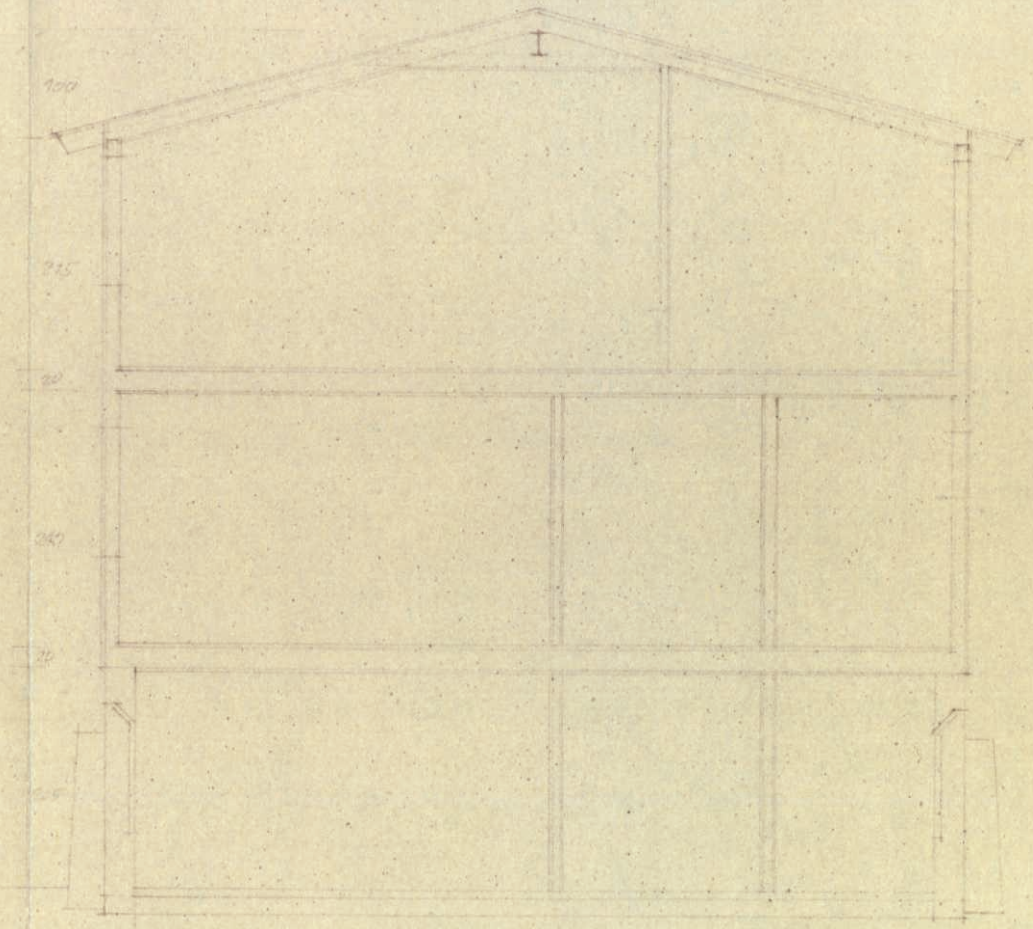
Byggn.råd jnr. 207/53
Mottatt den 7. V. 1953

(38)

Approbert av bygningsrådet
under henvisning til beslutning av 15. VII. 1953
16. XII. 1953
Gunnar Fabell



SYDGAVL



TOBB

FAGERLIA 2. BYGGETRINN
REKKEHUS

ANM.

SNITT, GAVL M. 1:50

TRONDHEIM MAI 53

307

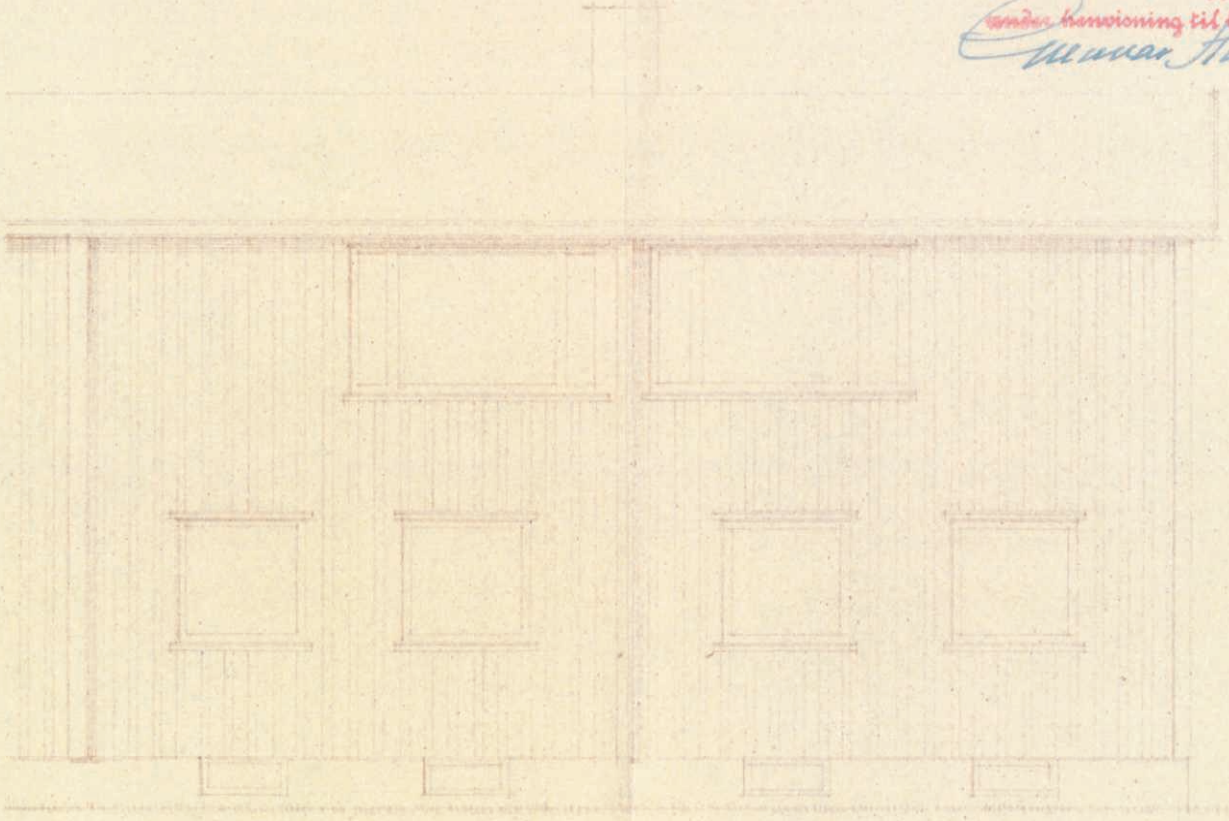
ARK. TELEN, M.N.A.L.

Fagerlia, Tobbs rekkehus, 21 stk.

Byggnr. 207/53
Mottatt den 7. V. 1953

(38)

Appr. av byggningsrådet
~~under henvisning til behandling av~~ 15. VII. 1953
16. XII. 1953



NØT SIT.

TVEG

FAGERLIA 2.G. TEIN
REKKEHUS

ANM.

DISTRIKT

TRONDHEIM MAI 53

303

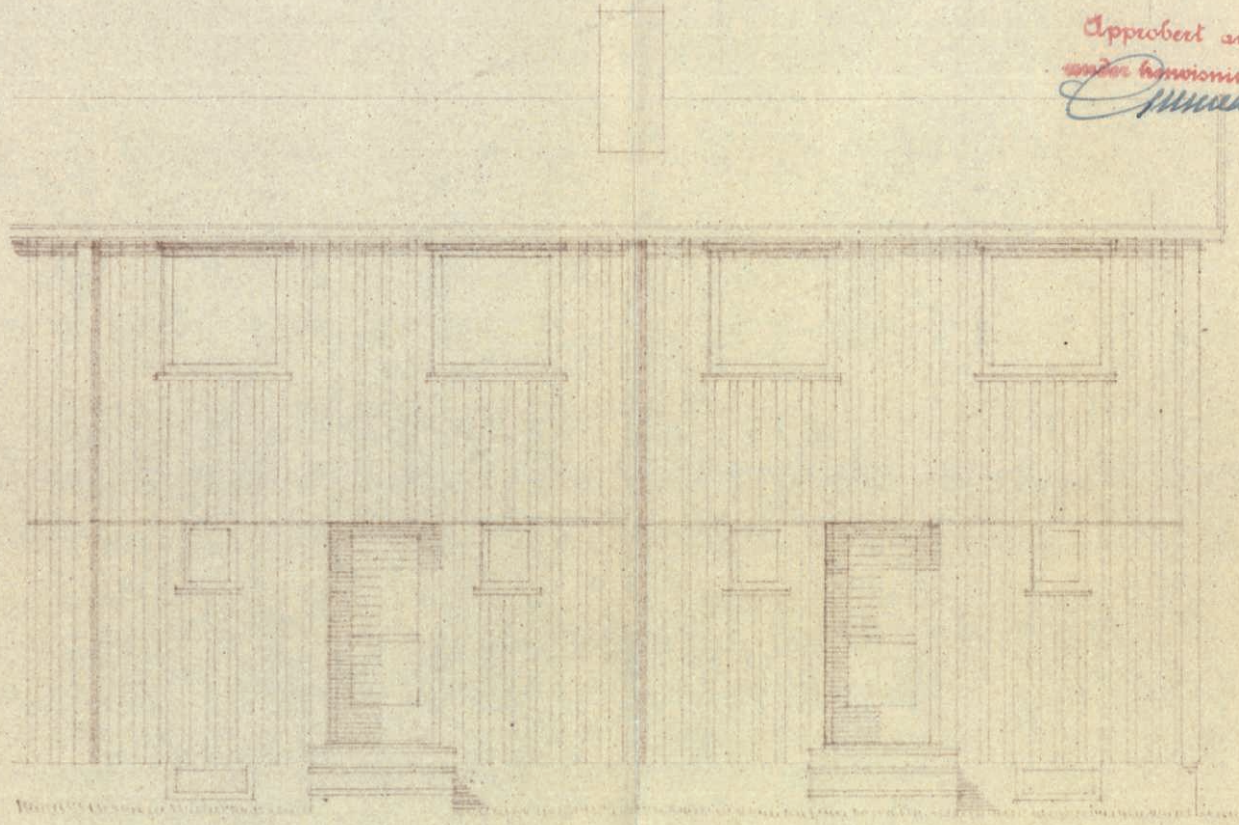
KGL. BOLIGSELSKAPET
ARKITEKTKONTORET

Fagerlia, Tobbs rekkehus, 21 stk.

Byggn.rådsj.nr. 207/53
Mottatt den 7. V. 1953

(38)

Approbert av byggningsrådet
~~under henvisning til beslutning av~~ 15. VII. 1953
16. XII. 1953



MOT VEST

TOBB
FAGERLIA 2. B. TRINN
REKKEHUS

ANM.

VESTVEG

M. 1:50

TRONDHEIM MAI 53

309

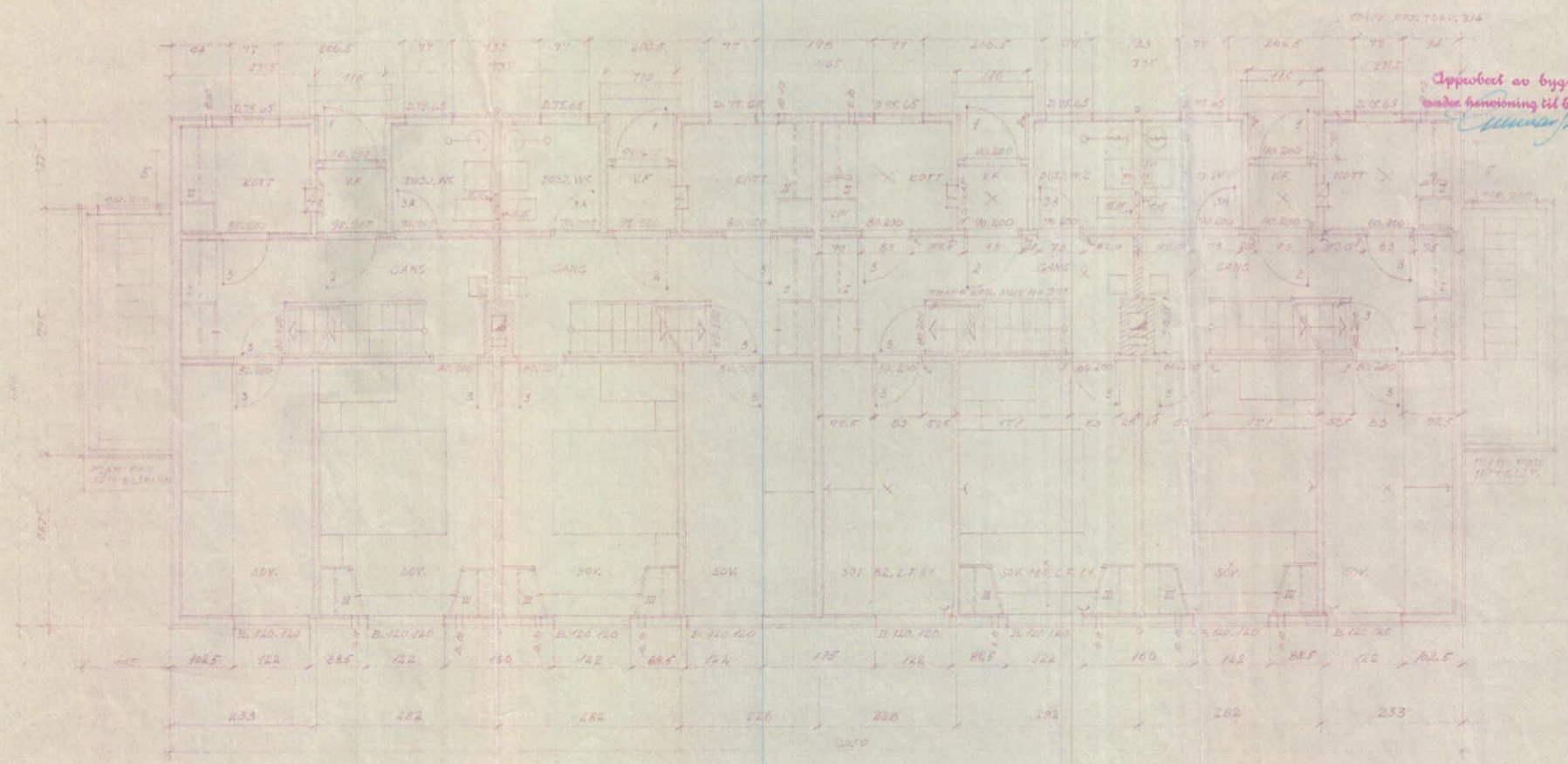
KRAG, TORGERSEN HOFIET
ARKITEKTER M.N.A.L.

Fagerlia, Tobberekkehus, 21 stk.

Bygnr. 207/53
Mottatt Oslo 8. VII 1953

(38)

Approbert av bygningsrådet
sendes henvisning til beslutning av 15. VII. 1953
16. XII. 1953



SKJEMA VINDUER OG DØRER TEGN. 310
KJØTT
TRAPP
OST

EVENTUELT TEGN. 316, 317

TOBB
FAGERLIA 2. BYGGINN
REKKEHUS TYPE B

ANM. ARBEIDSTEGNING
1. ETASJE
M. 1:50

311

ERIK BJERKESENTHOSEN
ARKITEKTER M.N.A.L.

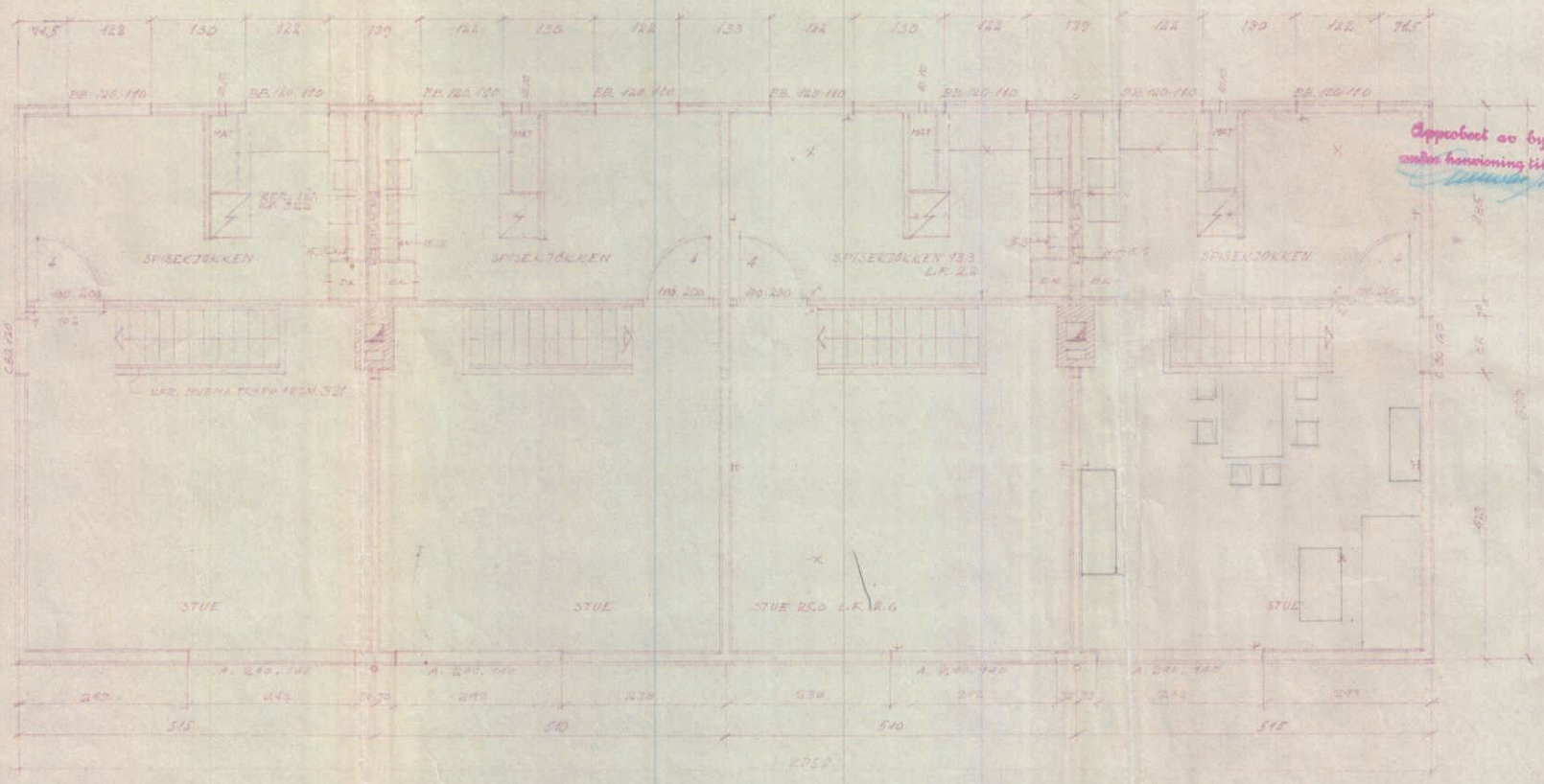
TRONDHEIM JUNI 53

Fagrlia, Tobbs rekkehus, 21 stk.

Bygn.rådets nr. 207/53
Mottatt den 8 VII 1953

(38)

Approbert av bygningsrådet
endelig henvisning til beslutning av 15 VII 1953
15 XII 1953



SKJEMA VINDUER OG DØRER TEGN. 319
SNITT TEGN.
FRILUFTSLAG TEGN. 317, SPENNEPLAN 315

TOBB
FAGERLIA G. BYRINN
RELIEFHUS Trinn 8

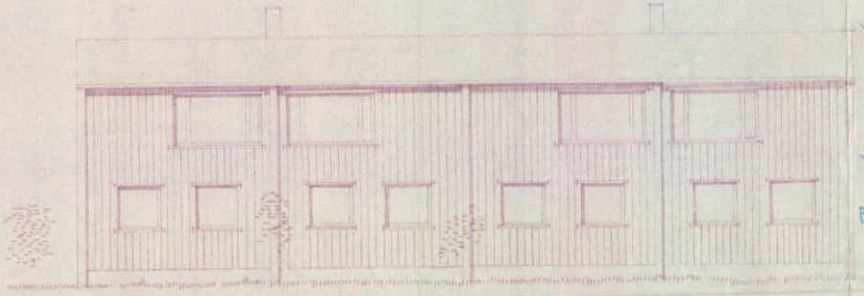
ANM. ARBEIDSTEGNING
2. ETASJE.
M. 1:50

3.1 C

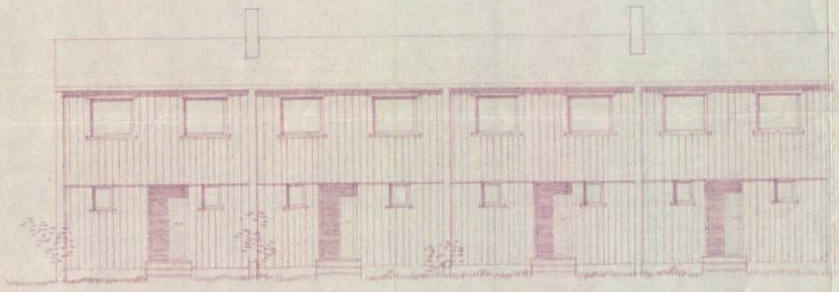
TRONDHEIM JUNI 53
ERIC EARLSEN MNAL
ARKITEKTER M.N.A.L.

433 og 632.

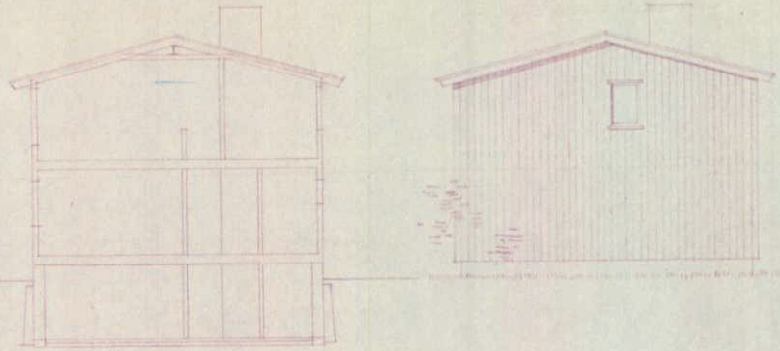
Tegnet, TOBB's arkitektkon. (31 s/t) (38)



MOT ØST (UTSIKT)

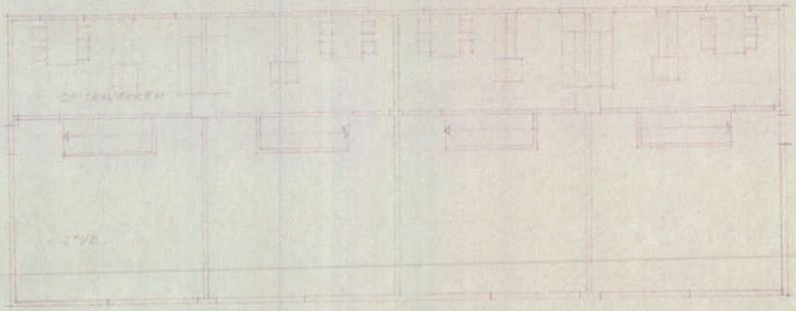


MOT VEST

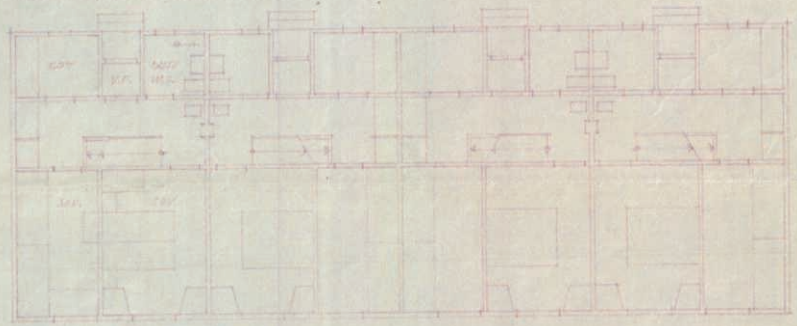


SNITT (SE OGSÅ TEGN. 307)

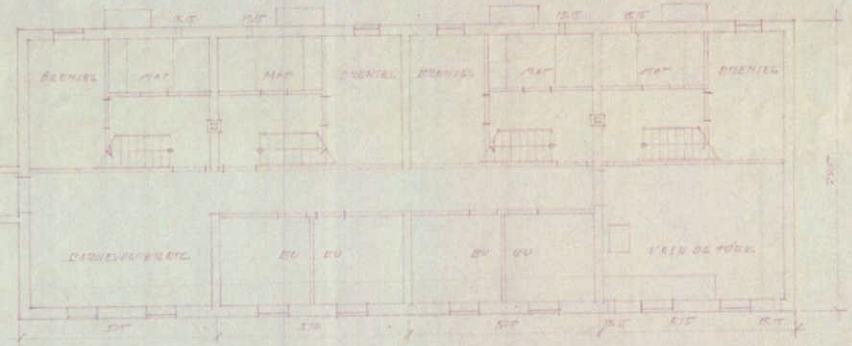
GAVL



2. ETASJE (SE OGSÅ TEGN. 305)



1. ETASJE (SE OGSÅ TEGN. 305)



KJELLER

TOBB. FAGERLIA HÅGEBY. 2. BYGGETRINN.
REKKEHUS. (4 LEILIGHETER) PLANER. SNITT. FASADER. M. 1:100
20 STK. = 1 ALT 80 LEILIGHETER
TRHEIM MAI 53. NORAG. BORGERSEN. HOFLET.
ARKITEKTER M.N.A.L.

304

Approbert av bygningsrådet
under henvisning til godkjenning av 15 VII 1953
16 XII 1953

Byggeråd jnr. 207/53
Mottatt den 10 VI 1953

206/53

Trondheim og Omegn Bolig og Byggelag,
T o b b,
Thomas Angells gate 12 A,
h e r.

Ang. Deres firemannshus på nr. 26, Fagerliveien!

Inspeksjon er foretatt 2/11-55 sammen med helserådets bygningstekniske kontrollör.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for alle leiligheter, ialt 4 stkr.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 3. november 1955.

Gunnar Stallemo

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

52

TC

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Fagerliveien 26		den 24.01.1984	Sak nr. B 121/84

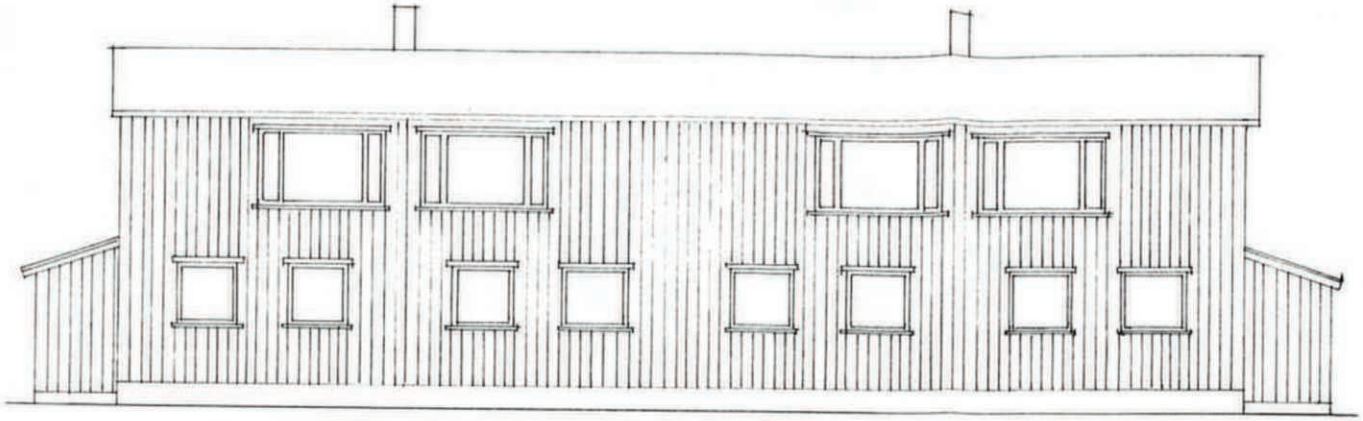
Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

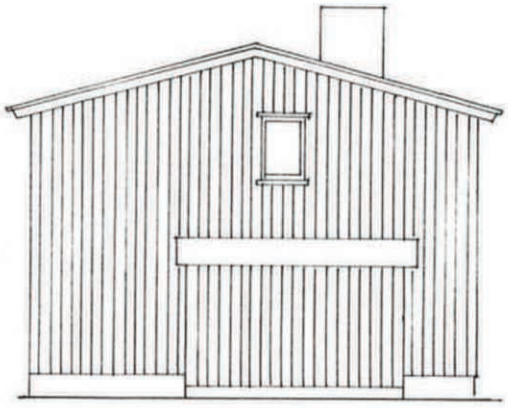
Søknad fra Fagerlia Hageby Borettslag v/Knut Einar Larsen om tilbygg ved inngang på 2-etasjes rekkehus. Tilbyggene inneholder del av nytt soverom samt dusjrom. De bygges i en etasje med terrasse på taket.
På hageside bygges balkong i 2. etasje og terrasse i 1. etasje.
I den forbindelse skiftes en del vinduer med terrassedører.
Resten av vinduene skiftes med nye med samme utseende.
Tilbyggene har et areal på ca. 5,5 m^2 hver.

Naboer er varslet, ingen merknader.

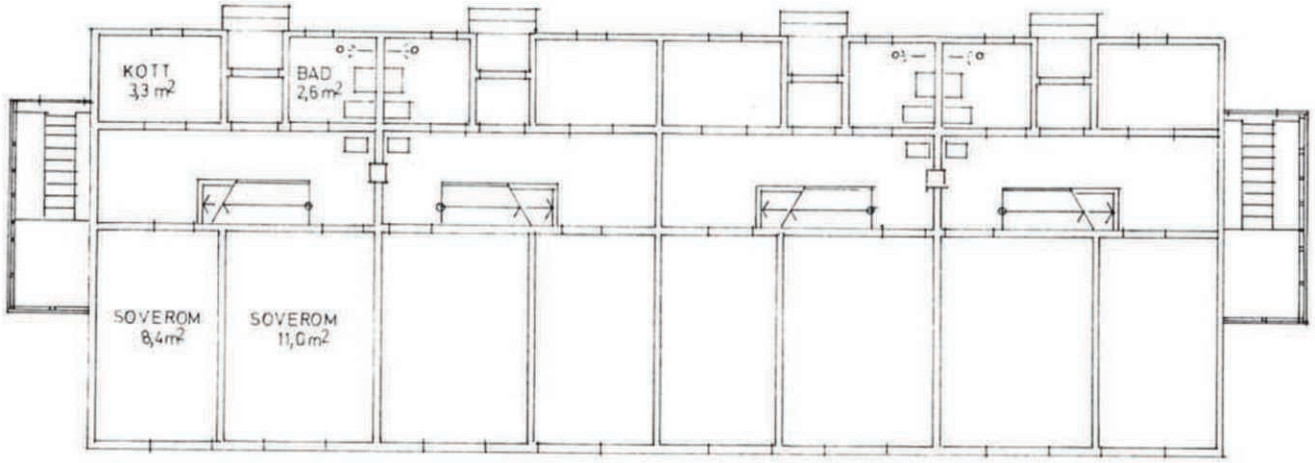
Vedtak:

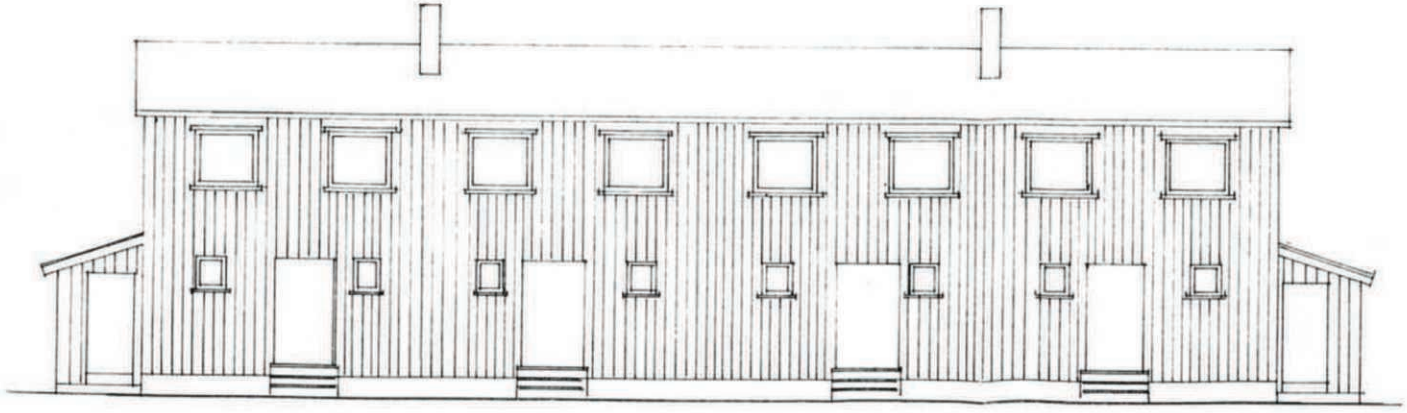
Søknaden godkjennes.
Tilbyggene må få samme paneling og farge som eksisterende hus.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.





2. ETASJE:
kjökken 6,2 m²
spisekrok 6,9 m²
stue 24,5 m²





TRONDHEIM
24.01.84 • 00121
BYGNINGSRÅD

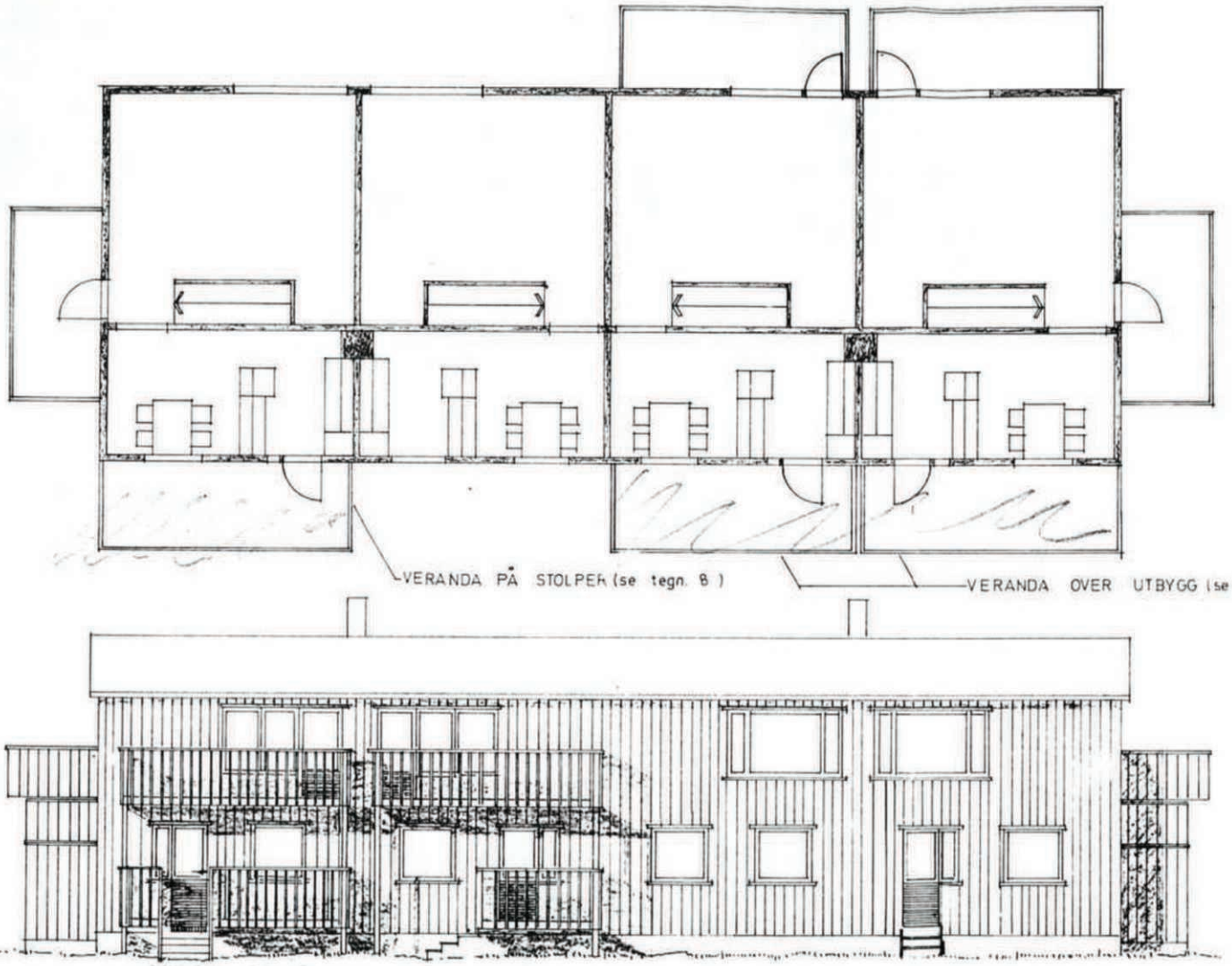
B

1983

FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG
Rekkehus / 2. byggetrinn
Fagerliv. 23, 25, 33 / 26, 28, 30, 32, 36, 38
Ramshartsv. 1, 3, 5 / 2, 4, 6, 8
Aaengv. 8, 10, 12, 14, 16

Opptegnet etter anmeldelsestegninger fra
Krag, Borgersen, Duus, Hofset / ark. MNAL 1953

KEL / JES 1983



HAVEFASADE (OBS! bare vist delvis utbygging)

TRONDHEIM
24.01.84 *00121
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSKONTORET
MOTTATT
12 DES. 1983
J.NR.
ARK. NR.

GJELDER FOR:		HUSTYPE
FAGERLIV.	23,25,33 / 26,28,30,32,36,38	REKKEHUS 2 byggetrinn (se tegning B)
RAMSHARTSV.	1,3,5 / 2,4,6,8	
SCHIØTE'V.		
SKOGVOKTERV.		
AAENGV.	8,10,12,14,16,	

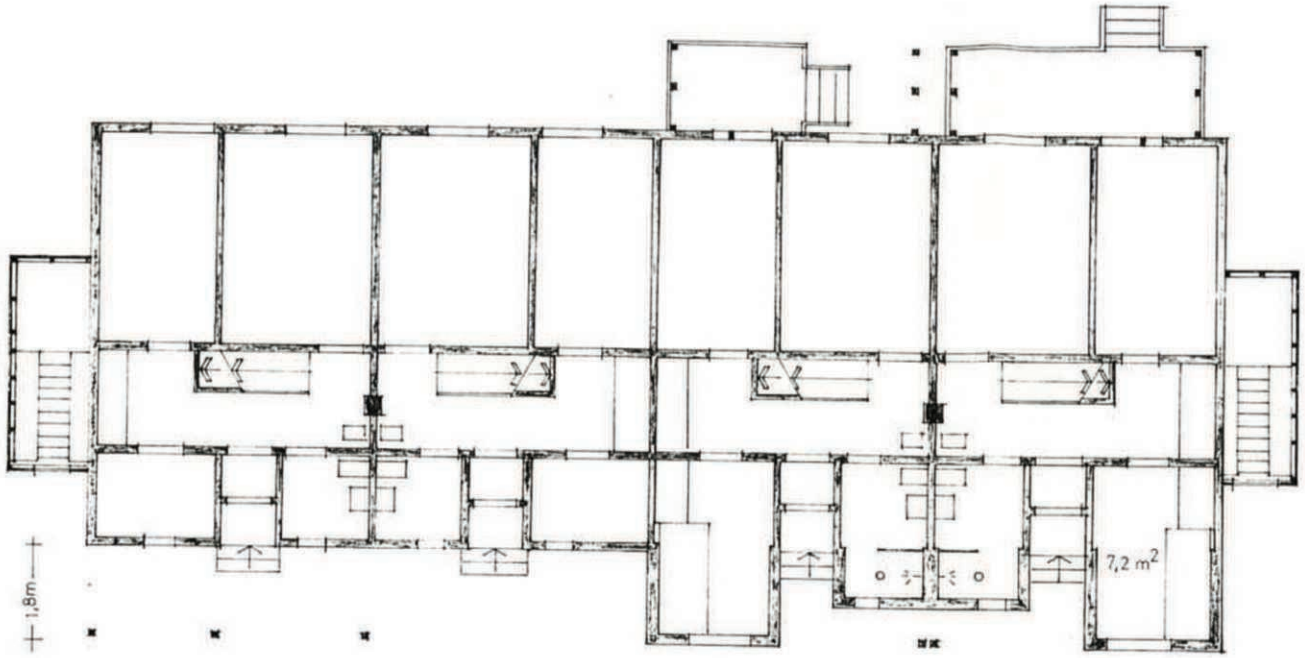
FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG FORNYELSER

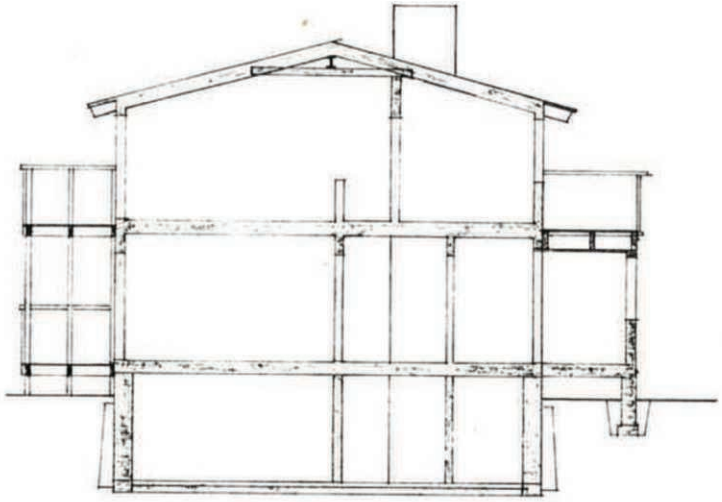
KNUT EINAR LARSEN & JAN-ERIK SIKKELAND ARKITEKTER

TEGNING NR 9

DATO: 30.10.83

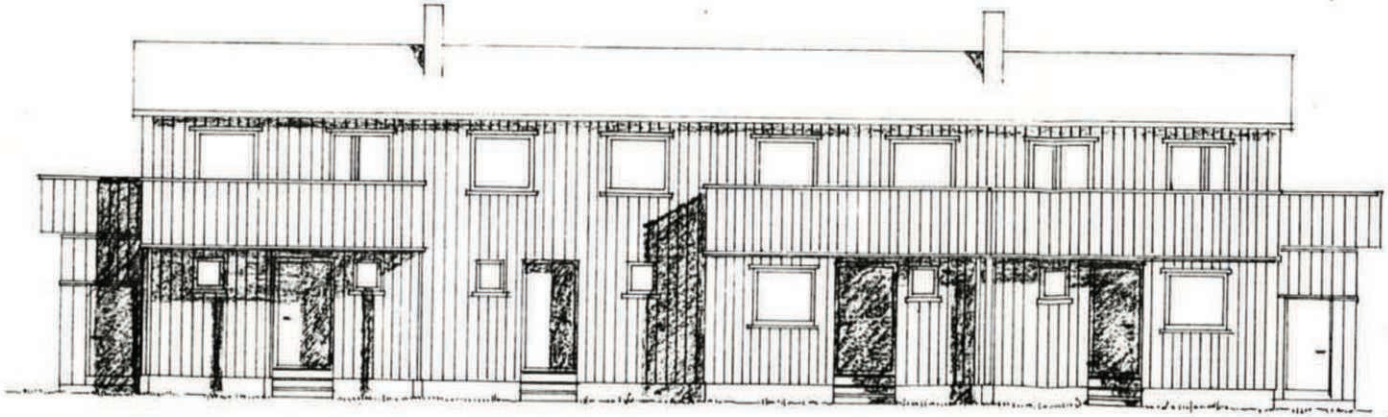
MÅL 1:100

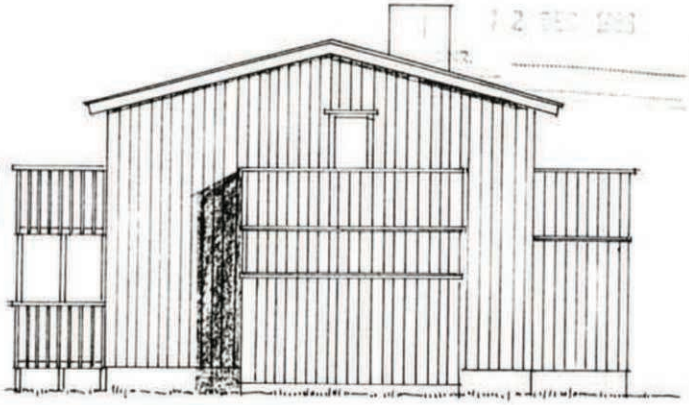




LØSNING FOR REKKEHUS MED SØRVENDT INNGANGSFASADE (for nordvendt - se tegning 7)
(OBS! bare vist delvis utbygging)

TRONDHEIM
24.01.84*00121
BYGNINGSRÅD





GJELDER FOR:		
FAGERLIV.	33 / 26, 28, 30, 32	
RAMSHARTSV.	2, 4, 6, 8	
SCHIØTZ'V.		
SKOGVOKTERV.		
AAENGV.	8, 10, 12, 14, 16	

HUSTYPE
REKKEHUS
2 byggetrinn
(se tegning 8)

FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG
FORNYELSER

KNUT EINAR LARSEN & JAN-ERIK SIKKELAND ARKITEKTER

TEGNING NR 8
DATO: 30.10.83
MÅL 1:100

TRONDHEIM KOMMUNE

Knut Auganes <knut.auganes@trondheim.kommune.no>

23/80587 Fagerliveien 23 mfl., spørsmål om krav til ferdigattest

1 e-post

Knut Auganes <knut.auganes@trondheim.kommune.no> 24. februar 2023 kl. 08:00
Til: hanne.thoresen@privatmegleren.no

Hei

Jeg viser til deres henvendelse om krav til ferdigattest i sak 23/80587 Fagerliveien 23 mfl.

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest etter pbl § 21-10.

Med hilsen

Knut Auganes

saksbehandler
Byggesakskontoret
Hovedtillitsvalgt AFAG

Telefon: 47 51 02 06
Sentralbord: 72 54 25 00

www.trondheim.kommune.no

~ HENV-23_80587-1 e-post 1470786_2_1.pdf
115K

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 1610/15

Carleif Elektro AS
Bromstadvegen 57

N-7047 TRONDHEIM

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saksbehandler	Saksnummer	Deres ref.	Dato
Bernt Lothe Andersen	15/21756 oppgis ved alle henvendelser		20.05.2015

Fagerliveien 23, 25, 26, 28, 30, 32, 33, 36 og 38, igangsettingstillatelse for installasjon av brannvarslingsanlegg

Gnr./Bnr.:	**438/9**
Ansvarlig søker:	**Carleif Elektro AS**
Tiltakshaver/byggherre:	**Fagerlia Hageby Borettslag v/ Anne Berit Lund**

Søknaden gjelder installasjon av brannvarslingsanlegg.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Fagerlia Hageby Borettslag v/ Anne Berit Lund, Fagerliveien 30 B, 7020 TRONDHEIM

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 08.05.2015.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 08.05.2015 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av "Reguleringsplan for Fagerliområdet", R 507, stadfestet 20.05.1950. Eiendommen er regulert til boligformål.

Naboer
Byggesakskontoret fritar søker fra å varsle naboer og gjenboere fordi deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet
Byggesakskontoret har ingen merknader til søknaden og tiltaket kan igangsettes.

Foretak med ansvarsrett
Carleif Elektro AS med organisasjonsnummer 943001375 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1*
- Ansvarlig utførende, innen montasje brannalarmanlegg, tiltaksklasse 2

*Det er søkt om ansvarsrett i tiltaksklasse 2. Foretaket har kun sentral godkjenning i tiltaksklasse 1 for fagområdet SØK. Ette Byggesakskontorets vurdering er tiltaksklasse 1 tilstrekkelig for dette tiltaket.

Siemens AS med organisasjonsnummer 915826946 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen brannalarm, tiltaksklasse 3

Foretakene har sentral godkjenning som dekker hele ansvarsområdet. Foretakene oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Kontroll
Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Du/dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

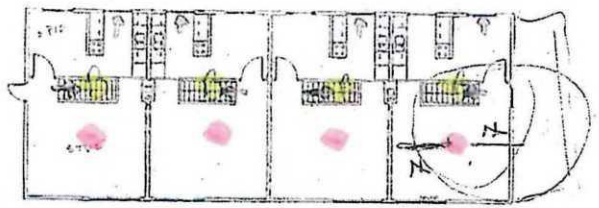
18 ● OPT

4 ● SIR/BLINK

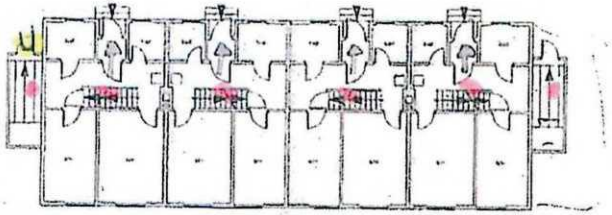
1 ● U/W SIR/BLINK

Leilighet

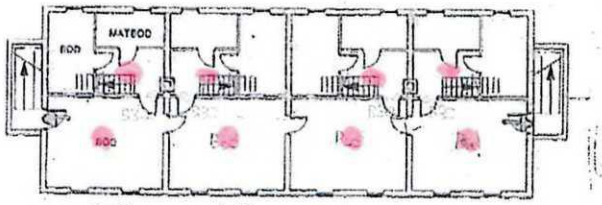
4 3 2 1



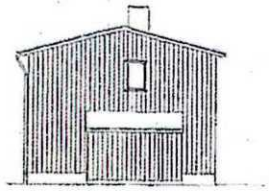
2 ETG

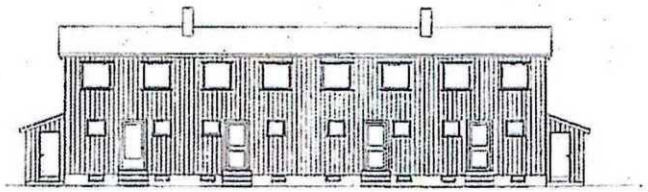


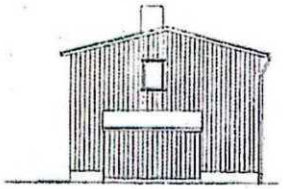
1 ETG.

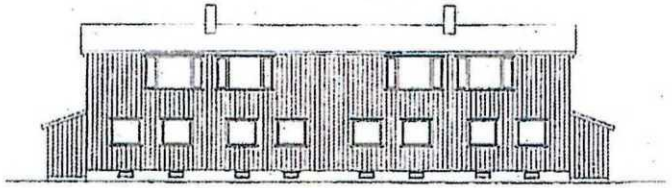


Kjeller









Brannvelle EI30 [B30]

Brannklassifisert dør

Rømningsvei

28.05.09 COWI AS

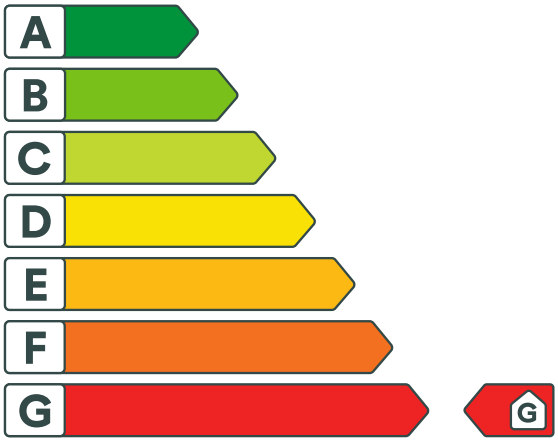
UTBYGGER/BORETTSHAVER:	HUSTYPE:	FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG - FORNYING/TILBYGG	DWG: -
OLA/KARI NORDMANN	2. BYGGETRINN - REKKEHUS	PLAN OG FASADER	SCALE: 1:200
FAGERLIVEIEN -			ARKIV: -
RAMSHARTSVEI -			
SCHIØTS VEI -			
SKOGVOKTERVEIEN -			
ÅAENGVEIEN -			
Basert på originalegninger av arkitektene mnd Krag, Borgersen, Duus, Hofset, Larsen, Sikkeland og Handberg 1951 - 1966		G&T Grimstad og Tønsager AS SIVILARKITEKTER INNHERREDSVN. 9, 7014 TRONDHEIM TLF 73 10 20 30 TELEFAKS 73 10 20 31	-

enova

Energiattest



Adresse **Fagerliveien 26A, 7020 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372937**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182155020**
Gårdsnummer **438**	Bruksnummer **9**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **328,88**

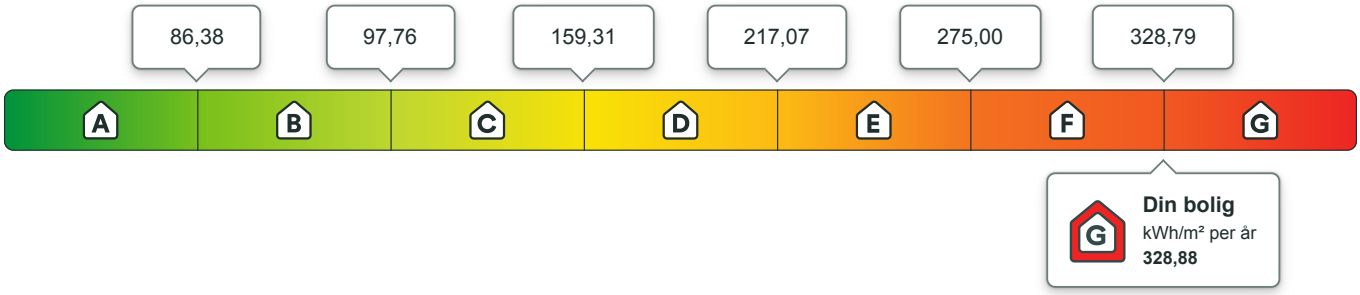
Fagerliveien 26A, 7020 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
42 194,04	**342,06**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedtekter

for Fagerlia Hageby Borettslag org nr. 948.718.928 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 28.10.1954, endret 01.06.2022, sist endret 06.05.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter styret 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.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(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.

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) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Styret kan fastsette regler for dyrehold i borettslag. Dyrehold skal ikke være til urimelig ulempe for øvrige beboere.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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) Ved korttidsutleie inntil 30 dager pr år (herunder utleie via digitale plattformer som Airbnb, Finn.no mv), skal andelseier informere styret om utleien. Dette gjelder ved hvert nye leieforhold. Andelseier plikter å:

- gjøre leietakere kjent med borettslagets husordensregler
- sørge for at branninstruks og rømningsveier er gjennomgått
- påse at oppholdet ikke medfører skade, økt risiko eller urimelig ulempe for øvrige beboere
- styret og resten av huset skal informeres.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for slik utleie. Det vises forøvrig til TOBB sine regler for korttidsutleie.

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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

(8) Installasjon av privat ladeanlegg for elbil er ikke tillatt uten styrets forhåndsgodkjenning. Installasjon skal utføres av autorisert installatør og i henhold til borettslagets til enhver tid gjeldende retningslinjer.
Andelseier er ansvarlig for alle kostnader knyttet til installasjon, drift, vedlikehold og eventuell fjerning av anlegget. Styret kan stille krav til løsning, kapasitet, lastbalansering og sikkerhet. Eventuelle ladere som er etablert uten godkjenning fra styret, må omsøkes snarest.

(9) Andelseier plikter å sørge for at boligen til enhver tid har fungerende røykvarslere og godkjent slokkeutstyr i henhold til gjeldende krav. Andelseier plikter å sørge for at det ikke gjøres endringer på brannvarslings-anlegg som gjør at dette settes ut av funksjon eller at det forstyrrer vanlig drift. Ved utleie er andelseier ansvarlig for at brannsikkerhet er ivaretatt og at leietaker er gjort kjent med rømningsveier og sikkerhetsrutiner.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

§5-3 Forsikringsskader i den enkelte andel

1.Meldeplikt og håndtering
Ved skade som omfattes av borettslagets bygningsforsikring, plikter andelseier uten ugrunnet opphold å melde skaden til styret. All videre dialog med forsikringsselskap skal skje i samråd med vaktmester.

2.Ansvar for egenandel
Dersom skade oppstår i eller har sitt utspring i den enkelte andel, og skaden helt eller delvis skyldes forhold innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar eller bruk, er andelseier ansvarlig for borettslagets egenandel knyttet til forsikringssaken. Andelseier plikter å innbetale egenandelen til borettslaget ved registrering av forsikringssak. Ved manglende betaling kan borettslaget kreve beløpet inndrevet i samsvar med gjeldende regler for felleskostnader, herunder ilegge renter, purregebyr og eventuelt tvangsinnfordring. Styret kan også beslutte å stanse videre behandling av forsikringssaken eller utbedring inntil egenandelen er betalt.

3.Kontantoppgjør
Kontantoppgjør fra forsikringsselskap kan ikke aksepteres eller utbetales til andelseier uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Styret kan stille vilkår for slik godkjenning, herunder krav om dokumentasjon av planlagt utbedring, bruk av kvalifiserte fagfolk og fremdriftsplan.

4.Krav til utbedring og dokumentasjon
Andelseier som forestår utbedring selv, plikter å sørge for at arbeidet utføres fagmessig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Styret kan kreve fremlagt dokumentasjon, herunder fakturaer, bilder, samsvarserklæringer og annen relevant dokumentasjon. Styret kan også kreve befaring før arbeidet godkjennes som avsluttet.

5.Styrets rett til å overta saken
Dersom andelseier ikke oppfyller sine plikter etter denne bestemmelsen, eller det er tvil om arbeidet blir forsvarlig utført, kan styret beslutte at utbedringen skal gjennomføres av borettslaget. Kostnadene, inkludert egenandel og eventuelle merkostnader, belastes andelseier.

6.Tilbakehold og regress
Borettslaget har rett til å holde tilbake forsikringsutbetalinger og/eller kreve regress fra andelseier for kostnader som følge av mislighold av denne bestemmelsen.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en 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 består av en styreleder og 5 andre styremedlemmer. Det skal i tillegg velges 2 vararepresentanter.

(2) Funksjonstiden for leder, styrets medlemmer og vara er to år. Leder, medlemmer og vara 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 vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtatt på generalforsamlingen 29.04.04.
Sist endret på generalforsamling 06.05.2026.

HUSORDENSREGLER FOR FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG

Velkommen til borettslaget!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

1. Ansvar og omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelt framleier gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Forhold som er uklare og som ikke går klart fram av husordensreglene kan du få svar på ved å henvende deg til styret.

Andelseier er ansvarlig for at leietakere, herunder ved korttidsutleie, gjøres kjent med husordensreglene før oppholdet starter.

2. Fellesanlegg

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget – og dermed beboerne - unødvendige omkostninger.

Det påhviler alle i huset å sørge for at det er rydding på eiendommen.

Utearealer i tilknytning til boligene er fellesareal, men det er etablert en praksis hvor like deler av uteområdet naturlig disponeres av de enkelte leiligheter. I kryssdelte hus innebærer dette at leiligheter i 1. etasje normalt disponerer de ytterste delene av utearealet, mens leiligheter i 2. etasje disponerer arealene nærmere trappeoppgang.

Beboere skal vise hensyn til denne inndelingen og unngå bruk eller tiltak på arealer som naturlig oppfattes som tilhørende andre leiligheter.

Endringer som beplantning, oppsetting av installasjoner eller andre tiltak på slike områder skal ikke gjøres uten dialog med berørte naboer og vaktmester. Ved uenighet kan saken bringes inn for styret, som kan gi føringer for bruk av arealet. Det skal ikke plantes inntil husvegg.

Innvendige fellesarealer i kryssdelte hus disponeres i utgangspunktet av alle beboere. Det er likevel etablert en praksis hvor hver andel disponerer en forholdsmessig del av arealet. Beboere skal vise hensyn til hverandres bruk av fellesarealene og unngå å flytte, fjerne eller endre på andres eiendeler eller bruk uten samtykke.

Bruk av fellesarealer, herunder vaskebenk, oppbevaringsplass og lignende, skal skje på en måte som ikke er til ulempe for øvrige beboere.

Ved uenighet oppfordres beboere til dialog. Dersom dette ikke fører frem, kan saken bringes inn for styret

Vaktmester har ansvaret for plenklipping av de store arealene i borettslaget, men det påhviler beboerne i det enkelte hus å sørge for at plenen, busker og trær som naturlig hører til huset, stelles jevnlig.

Vaktmester rydder snø og strør i veiene ved behov, men det er beboernes ansvar å sørge for snømåking og strøing ved trapper og innkjørsler.

3. Lekeplasser/Ballplassen

Plassene er etablert som tilbud beboere i Fagerlia.

All aktivitet må avsluttes innen kl 2200.

4. **Dyrehold**

Beboerne har adgang til å anskaffe husdyr så lenge nærmeste naboer varsles i forkant og det ikke er til ulempe for øvrige beboere.

Det er eiers plikt å påse at øvrige offentlige bestemmelser for husdyrhold følges.

Det må søkes til styret dersom etablering av katteluke ønskes. Dersom katteluke monteres, skal den fjernes ved salg av leilighet. Er luka montert i vegg, skal veggen tilbakestilles slik den var opprinnelig. Er luka montert i dør, skal denne erstattes av ny dør. Alt arbeid skal utføres av snekker, for andelseiers regning.

5. **Parkering**

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass bare benytte denne.

Søknadsskjema for parkeringsplass og garasje fås hos vaktmester.
Parkerings- og garasjeplass tildeles etter ansiennitet. Søknad sendes vaktmester, vaktmesteren@fagerliahageby.no med kopi til styret, styret@fagerliahageby.no

Gjeste-parkering skal ikke skje på plasser som er tildelt andre andelseiere.
Kjøretøy skal være registrert og i bruk. Langtidsparkering av uregistrerte eller avskiltede kjøretøy er ikke tillatt.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for parkering.

6. **Renhold**

Trappeoppgangen og felles areal skal holdes ryddig av hensyn til renhold og rømningsvei.

Trapper i kryssdelte hus skal vaskes hver uke etter turnus blant beboerne. Første etasje tar første etasjes trapp, gang og kjellertrapp. Andre etasje tar trapper og avsatser ned til første etasje. Kjeller skal vaskes 1 gang hvert kvartal.

Det oppfordres til å utarbeide vaskelister.

7. **Avfallshåndtering**

Avfall sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkt for plast, finnes ved krysset i Aaengveien og Schiøtz`vei, og dessuten i tilknytning til de ordinære avfallscontainerne i Ramsharts vei og Fagerliveien.
Returpunkt for glass/metall finnes i Kapten Roosens vei 6. vis a vis Læringsverkstedet Fagerlia barnehage. Hageavfall legges i papirposer beregnet til hageavfall, og settes nært veien ved boligen. Hentes av vaktmester en gang per uke.
Det oppfordres til å legge hagavfall på egen plass utenfor fotballbanen.

Større mengder avfall må beboer selv levere på Heggstadmoen Gjenvinningsstasjon.
For åpningstider, se https://trv.no/

Borettslaget har egen låst container for spesialavfall. Denne erstatter «rød boks».
Containeren står ved vaktmestergarasjen og garasjerekka i Fagerliveien.

8. **Ro og orden**

Trappeoppganger skal holdes ryddige og fri for gjenstander av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet.

Unngå unødig bråk i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Det skal være ro mellom klokken 22 og 07 alle dager.

Ytterdøren skal være lås innen kl 2200.

9. **Bruk av leiligheten**

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri stearinlys, fyrstikker eller lighter i kjeller.

Bruksoverlating av leilighet og garasje er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først begrunnet søknad til styret. La aldri eventuell leier flytte inn før bruksoverlatingen er godkjent.

Utbygging av leiligheten, oppføring av platter, levegger, balkonger/altaner e.l. må ikke skje før tillatelse er innhentet. All utføring skal skje i henhold til gjeldende bestemmelser.

Beboer kontakter styret og arkitekt ved planer om utbygging

Seksjonering av kjellerne kan avtales i hvert enkelt hus etter gjeldende retningslinjer. Søknad stiles til styret.

Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne i Fagerlia.

Korttidsutleie skal ikke medføre ulempe for øvrige beboere. Andelseier er ansvarlig for leietakers opptreden.

Ved utleie skal branninstruks og rømningsveier være gjort kjent for leietaker.

10. **Trampoline**

Se «Retningslinjer for trampoline» nederst i dette dokumentet.

11. **Varmepumpe**

Se «Retningslinjer for varmepumpe» nedst i dette dokumentet.

12. **Elbil-lading**

Installasjon og bruk av elbillader skal være godkjent av styret.
Det er ikke tillatt å benytte skjøteledning eller uegnet strømuttak til lading av elbil.
Lading skal skje i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og borettslagets retningslinjer.

13. **Brannsikkerhet**

Beboer plikter å sørge for fungerende røykvarslere og slokkeutstyr i boligen.
Rømningsveier skal til enhver tid holdes frie.
Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trapperom eller i annen felles rømningsvei.

14. **Plikter og mislighold**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget vårt, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene er således ikke ment å legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er allikevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Vi ber derfor alle beboerne om å sette seg inn i - og følge husordensreglene.
Styret forbeholder seg retten til å inspisere fellesrommet årlig.

Skulle noen likevel gjøre seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, gjør vi oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold av leieavtalen og føre til oppsigelse av andelseieren.

FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG
Styret

RETNINGSLINJER FOR TRAMPOLINE

Jfr vedtak i ordinær generalforsamling 06.05.2009 og oppdatert i generalforsamling 06.05.2026, gjelder følgende for trampoliner i borettslaget (inkl «Sikkerhetstips for montering og bruk av trampoliner», fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap).

Andelseier som setter opp, eller disponerer trampoline, er ansvarlig for at bruk, plassering og vedlikehold skjer i henhold til gjeldende lover, forskrifter og disse retningslinjene.

Brudd på retningslinjene kan medføre krav om retting eller fjerning av trampolinen

Krav til oppsetting og bruk:

- ✓ Trampoline skal plasseres ut for vegg tilhørende egen leilighet, og da i prinsippet på bekostning av eventuell platting/uteplass. Hvis det allerede er etablert platting, kan avvikende plassering avtales med styret.
- ✓ Det tillates kun 1 trampoline pr hus.
- ✓ Bruk av trampoline er bare tillatt i tidsrommet kl 1000 – 2000.
- ✓ Trampoline skal ikkje plasseres slik at det medfører urimelig ulempe for naboer, herunder støy eller innsyn.

Søknad og godkjenning
Oppsetting av trampoline krever søknad til styret.

Søknaden skal inneholde:

- foreslått plassering
- vurdering av eventuelle ulemper for naboer

Styret gir tillatelse for inntil ett år av gangen.

Styret vurderer søknaden i hvert enkelt tilfelle, og kan godkjenne eller avslå søknaden. Styret er ikke bundet av naboers uttalelser.

Ansvar og reaksjoner
Andelseier er ansvarlig for sikker bruk, vedlikehold og tilsyn med trampolinen.

Ved alvorlige eller gjentatte brudd på retningslinjene kan styret kreve at trampolinen fjernes med umiddelbar virkning.

Sikkerhet
Montering og bruk skal skje i tråd med anbefalinger fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og produsentens anvisninger.

Det anbefales særlig at:

- trampolinen monteres på stabilt og plant underlag
- den sikres mot vindpåvirkning
- antall brukere begrenses for å redusere skaderisiko
- barn kun bruker trampolinen under tilsyn
- trampolinen kontrolleres jevnlig for slitasje og skader

Bruk av trampoline skjer på eget ansvar.

RETNINGSLINJER FOR MONTERING AV VARMEPUMPE I FAGERLIG HAGEBY BORETTSLAG

Disse retningslinjene angir krav som må oppfylles ved installasjon av varmepumpe i borettslaget.

Andelseier som installerer, eller overtar bolig med installert varmepumpe, er ansvarlig for at installasjonen til enhver tid er i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og disse retningslinjene.

Brudd på retningslinjene kan medføre krav om retting, flytting eller demontering av anlegget.

Støy

Støy er en sentral faktor ved installasjon av varmepumpe. I henhold til norsk standard NS 8175 klasse C skal lydnivå fra tekniske installasjoner ikke overstige 35 dB(A) ved fasade til naboleilighet på nattestid.

Støy fra varmepumper vil variere avhengig av drift og utetemperatur. Plassering av utedel skal derfor vurderes nøye med hensyn til avstand til naboers vinduer og oppholdsrom, samt refleksjon fra nærliggende bygningsflater.

Plassering og montering

Varmepumpens utedel skal plasseres slik at:

- gjeldende krav til støy overholdes
- den ikke medfører unødig sjenanse for naboer
- den ikke gir uheldige vibrasjoner i bygningskonstruksjonen

For å redusere vibrasjonsstøy skal utedel monteres på mur/fundament eller på frittstående stativ.

Søknad

Andelseier som ønsker å installere varmepumpe må sende skriftlig søknad til styret.

Søknaden skal inneholde:

- skisse eller beskrivelse av planlagt plassering
- vurdering av støy og avstand til naboer
- eventuell uttalelse fra berørte naboer

Styret vurderer søknaden i hvert enkelt tilfelle, og kan godkjenne eller avslå søknaden. Styret er ikke bundet av naboers uttalelser.

Dokumentasjon

Styret kan kreve nødvendig dokumentasjon for å vurdere søknaden, herunder støyberegninger eller annen faglig vurdering.

Kostnader knyttet til slik dokumentasjon dekkes av andelseier.

Tilsyn og oppfølging

Andelseier er ansvarlig for at det utføres service og vedlikehold på varmepumpen.

Dersom det oppstår tvil om anlegget tilfredsstiller kravene, kan styret kreve at det dokumenteres av kvalifisert fagperson.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fagerlia Hageby Borettslag onsdag 06.05.2026 kl. 18:00 - Storsalen i Vestbyhuset - Rådmann Hammers vei 11.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:Halsten Aastebøl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:Jan Tore Ysland

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

Vedtak:
Valgt ble:Asgeir Åkre

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 28

Antall fullmakter:1

Totalt stemmeberettigede:29

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Årsregnskap for 2025 signert av styret er vedlagt.

Regnskapet viser et negativt resultat på 2 373 862. Dette skyldes i hovedsak overforbruk på vedlikehold, drifts- og serviceavtaler og kommunale avgifter.

Som en konsekvens av det negative resultatet, er disponible midler blitt redusert med 1 967 064, og var etter dette på 1 802 302 ved årsskiftet.

Det er ikke gjort vesentlige investeringer i 2025.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetning fra BDO er vedlagt.

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Det er generalforsamling som vedtar godtgjørelse til styret. Styret selv står for fordeling mellom styremedlemmene og varamedlemmer.

Styregodtgjørelsen for 2024/25 var på 188 000,-

Styret er blitt oppmerksom på at godtgjørelsen i Fagerlia Hageby borettslag ligger vesentlig lavere enn for andre sammenlignbare borettslag, og at den dessuten har stått stille over mange år, slik at den i realiteten har gått ned.

Generalforsamling har tidligere vedtatt forsiktige økninger hvert år, men ved en feil har utgangspunktet året etter ikke tatt høyde for dette. Dermed har generalforsamling bare vedtatt den samme økningen om igjen. Dette har gjentatt seg flere ganger.

Styrets forslag til godtgjørelse ligger på nivå med gjennomsnittlig godtgjørelse i sammenlignbare borettslag hensyntatt borettslagets størrelse.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:270.000,-

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Endring av vedtekter

1. Endring i § 4-1 (5) – Dyrehold (presisering)

Nåværende tekst:

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det…

Endres til:

Styret kan fastsette regler for dyrehold i borettslaget. Dyrehold skal ikke være til urimelig ulempe for øvrige beboere.

2. Nytt punkt i § 4-2 – Korttidsutleie

(5) Ved korttidsutleie inntil 30 dager pr år (herunder utleie via digitale plattformer som Airbnb, Finn.no mv.), skal andelseier informere styret om utleien. Dette gjelder ved hvert nye leieforhold.

Andelseier plikter å:

-gjøre leietakere kjent med borettslagets husordensregler

-sørge for at branninstruks og rømningsveier er gjennomgått

-påse at oppholdet ikke medfører skade, økt risiko eller urimelig ulempe for øvrige beboere

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for slik utleie.

Det vises for øvrig til TOBB sine regler for korttidsutleie.

3. Nytt punkt i § 5-1 – Elbillading

(8) Installasjon av privat ladeanlegg for elbil er ikke tillatt uten styrets forhåndsgodkjenning.

Installasjon skal utføres av autorisert installatør og i henhold til borettslagets til enhver tid gjeldende retningslinjer.

Andelseier er ansvarlig for alle kostnader knyttet til installasjon, drift, vedlikehold og eventuell fjerning av anlegget.

Styret kan stille krav til løsning, kapasitet, lastbalansering og sikkerhet.

Eventuelle ladere som er etablert uten godkjenning fra styret, må omsøkes snarest.

4. Nytt punkt i § 5-1 – Brannsikkerhet

(9) Andelseier plikter å sørge for at boligen til enhver tid har fungerende røykvarslere og godkjent slokkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Ved utleie er andelseier ansvarlig for at brannsikkerhet er ivaretatt og at leietaker er gjort kjent med rømningsveier og sikkerhetsrutiner.

5. Ny §5-3 Forsikringsskader i den enkelte andel

1. **Meldeplikt og håndtering**
   Ved skade som omfattes av borettslagets bygningsforsikring, plikter andelseier uten ugrunnet opphold å melde skaden til styret. All videre dialog med forsikringsselskap skal skje i samråd med vaktmester.
2. **Ansvar for egenandel**
   Dersom skade oppstår i eller har sitt utspring i den enkelte andel, og skaden helt

eller delvis skyldes forhold innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar eller bruk, er andelseier ansvarlig for borettslagets egenandel knyttet til forsikringssaken.Andelseier plikter å innbetale egenandelen til borettslaget ved registrering av forsikringssak.
Ved manglende betaling kan borettslaget kreve beløpet inndrevet i samsvar med gjeldende regler for felleskostnader, herunder ilegge renter, purregebyr og eventuelt tvangsinnfordring. Styret kan også beslutte å stanse videre behandling av forsikringssaken eller utbedring inntil egenandelen er betalt.

3. **Kontantoppgjør**
   Kontantoppgjør fra forsikringsselskap kan ikke aksepteres eller utbetales til andelseier uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.
   Styret kan stille vilkår for slik godkjenning, herunder krav om dokumentasjon av planlagt utbedring, bruk av kvalifiserte fagfolk og fremdriftsplan.
4. **Krav til utbedring og dokumentasjon**
   Andelseier som forestår utbedring selv, plikter å sørge for at arbeidet utføres fagmessig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
   Styret kan kreve fremlagt dokumentasjon, herunder fakturaer, bilder, samsvarserklæringer og annen relevant dokumentasjon.
   Styret kan også kreve befaring før arbeidet godkjennes som avsluttet.
5. **Styrets rett til å overta saken**
   Dersom andelseier ikke oppfyller sine plikter etter denne bestemmelsen, eller det er tvil om arbeidet blir forsvarlig utført, kan styret beslutte at utbedringen skal gjennomføres av borettslaget. Kostnadene, inkludert egenandel og eventuelle merkostnader, belastes andelseier.
6. **Tilbakehold og regress**
   Borettslaget har rett til å holde tilbake forsikringsutbetalinger og/eller kreve regress fra andelseier for kostnader som følge av mislighold av denne bestemmelsen.

6.Endring i § 8-1 (1) – Styret

Nåværende tekst:

Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 5 andre medlemmer. Det skal velges 2 vararepresentanter.

Endres til:

Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 5 andre **styre**medlemmer. Det skal **i tillegg** velges 2 vararepresentanter.

Vedtak:
Generalforsamling vedtar de foreslåtte endringene.

29 stemmer for

Tilleggsforslag:

2.Styret og resten av huset skal informeres.

29 stemmer for

4. Andelseier plikter å sørge for at det ikke gjøres endringer på brannvarslings-anlegg som gjør at dette settes ut av funksjon eller at det forstyrrer varig drift.

29 stemmer for

4.2 Endring av husordensregler

1. Punkt 1 – Ansvar og omfang

Endring i tekst fra styre til s**tyret.**

Tillegg siste avsnitt:

Andelseier er ansvarlig for at leietakere, herunder ved korttidsutleie, gjøres kjent med husordensreglene før oppholdet starter.

2. Punkt 2 - Felles-anlegg og areal

Endring:

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget – og dermed beboerne – unødvendige kostnader.

Det påhviler alle i huset å sørge for at det er ryddig på eiendommen.

Utearealer i tilknytning til boligene er fellesareal, men det er etablert en praksis hvor like deler av uteområdet naturlig disponeres av de enkelte leiligheter. I kryssdelte hus innebærer dette at leiligheter i 1. etasje normalt disponerer de ytterste delene av utearealet, mens leiligheter i 2. etasje disponerer arealene nærmere trappeoppgang.

Beboere skal vise hensyn til denne inndelingen og unngå bruk eller tiltak på arealer som naturlig oppfattes som tilhørende andre leiligheter.

Endringer som beplantning, oppsetting av installasjoner eller andre tiltak på slike områder skal ikke gjøres uten dialog med berørte naboer og vaktmester. Ved uenighet kan saken bringes inn for styret, som kan gi føringer for bruk av arealet. Det skal ikke plantes inntil husvegg.

Innvendige fellesarealer i kryssdelte hus disponeres i utgangspunktet av alle beboere. Det er likevel etablert en praksis hvor hver andel disponerer en forholdsmessig del av arealet.

Beboere skal vise hensyn til hverandres bruk av fellesarealene og unngå å flytte, fjerne eller endre på andres eiendeler eller bruk uten samtykke.

Bruk av fellesarealer, herunder vaskebenk, oppbevaringsplass og lignende, skal skje på en måte som ikke er til ulempe for øvrige beboere.

Ved uenighet oppfordres beboere til dialog. Dersom dette ikke fører frem, kan saken bringes inn for styret.

Vaktmester har ansvaret for plenklipping av de store arealene i borettslaget, men det påhviler beboerne i det enkelte hus å sørge for at plenen, busker og trær som naturlig hører til huset, stelles jevnlig.

Vaktmester rydder snø og strør i veiene ved behov, men det er beboernes ansvar å sørge for snømåking og strøing ved trapper og innkjørsler.

3. Punkt 5 – Parkering

Endring av epostadresse til styret: Endres fra styret@fagerliahageby.no til fagerlia@styrepost.no

Tillegg siste avsnitt:

Gjeste-parkering skal ikke skje på plasser som er tildelt andre andelseiere.
Kjøretøy skal være registrert og i bruk. Langtidsparkering av uregistrerte eller avskiltede kjøretøy er ikke tillatt.
Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for parkering.

4. Punkt 6 - Renhold

Tillegg første avsnitt:

Trappeoppganger skal holdes ryddige og fri for gjenstander av hensyn til renhold og rømningsvei. (Punktet flyttes fra punkt 8. Ro og orden.)

5. Punkt 7 - Avfallshåndtering

Gjeldende tekst:

Returpunkt for plast, finnes ved «trafoen» ved enden av Ramsharts vei. Returpunkt for glass/metall finnes i nabolaget. Hageavfall legges i gjennomsiktig avfallssekk, og settes nært veien ved boligen. Hentes av vaktmester en gang per uke.

Ny tekst:

Returpunkt for plast, finnes ved krysset i Aaengveien og Schiøtz`vei, og dessuten i tilknytning til de ordinære avfallscontainerne i Ramsharts vei og Fagerliveien. Returpunkt for glass/metall finnes i Kapten Roosens vei 6. vis a vis Læringsverkstedet Fagerlia barnehage. Hageavfall legges i papirposer beregnet til hageavfall, og settes nært veien ved boligen. Hentes av vaktmester en gang per uke. Det oppfordres til å legge hagavfall på egen plass utenfor fotballbanen.

6. Punkt 8 - Ro og orden

Gjeldende tekst:

Trappeoppgangen og felles areal skal holdes ryddig av hensyn til renhold og rømningsvei. (Dette punkt flyttes til Punkt 6.)

Ny tekst:

Trappeoppganger skal holdes ryddige og fri for gjenstander av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet.

7. Punkt 9 – Bruk av leiligheten

Tekst: "Utbygging håndteres av byggekomiteen" fjernes.

Ny tekst: Beboer kontakter styret og arkitekt ved planer om utbygging.

Tillegg siste avsnitt:

Korttidsutleie skal ikke medføre ulempe for øvrige beboere. Andelseier er ansvarlig for leietakers opptreden.

Ved utleie skal branninstruks og rømningsveier være gjort kjent for leietaker.

8. Punkt 10 - Trampoline

Se "Retningslinjer for trampoline" nederst i dette dokumentet.

9. Punkt 11 - Varmepumpe

Tilleggspunkt:

Se "Retningslinjer for varmepumpe" nederst i dette dokumentet.

10. Punkt 12 -.Elbil-lading

Tilleggspunkt:

Installasjon og bruk av elbillader skal være godkjent av styret.
Det er ikke tillatt å benytte skjøteledning eller uegnet strømuttak til lading av elbil.
Lading skal skje i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og borettslagets retningslinjer.

11. Punkt 13 - Brannsikkerhet

Tilleggspunkt:

Beboer plikter å sørge for fungerende røykvarslere og slokkeutstyr i boligen.
Rømningsveier skal til enhver tid holdes frie.
Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trapperom eller i annen felles rømningsvei.

REVIDERT VERSJON:

Retningslinjer for trampoline i Fagerlia Hageby borettslag

Jf. vedtak i ordinær generalforsamling 06.05.2009 gjelder følgende for bruk og oppsetting av trampoline i borettslaget.

Andelseier som setter opp, eller disponerer trampoline, er ansvarlig for at bruk, plassering og vedlikehold skjer i henhold til gjeldende lover, forskrifter og disse retningslinjene.

Brudd på retningslinjene kan medføre krav om retting eller fjerning av trampolinen.

Krav til oppsetting og bruk

- Trampoline skal plasseres i tilknytning til egen leilighet og uteområde.
- Det tillates kun én trampoline per hus.
- Bruk av trampoline er kun tillatt i tidsrommet kl. 10:00–20:00.
- Trampoline skal ikke plasseres slik at den medfører urimelig ulempe for naboer, herunder støy eller innsyn.

Søknad og godkjenning

Oppsetting av trampoline krever søknad til styret.

Søknaden skal inneholde:

- foreslått plassering
- vurdering av eventuelle ulemper for naboer

Styret gir tillatelse for inntil ett år av gangen.

Styret vurderer søknaden i hvert enkelt tilfelle, og kan godkjenne eller avslå søknaden. Styret er ikke bundet av naboers uttalelser.

Ansvar og reaksjoner

Andelseier er ansvarlig for sikker bruk, vedlikehold og tilsyn med trampolinen.

Ved alvorlige eller gjentatte brudd på retningslinjene kan styret kreve at trampolinen fjernes med umiddelbar virkning.

Sikkerhet

Montering og bruk skal skje i tråd med anbefalinger fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og produsentens anvisninger.

Det anbefales særlig at:

- trampolinen monteres på stabilt og plant underlag
- den sikres mot vindpåvirkning
- antall brukere begrenses for å redusere skaderisiko
- barn kun bruker trampolinen under tilsyn
- trampolinen kontrolleres jevnlig for slitasje og skader

Bruk av trampoline skjer på eget ansvar.

REVIDERT VERSJON:

Retningslinjer for montering av varmepumpe i Fagerlia Hageby borettslag

Disse retningslinjene angir krav som må oppfylles ved installasjon av varmepumpe i borettslaget.

Andelseier som installerer, eller overtar bolig med installert varmepumpe, er ansvarlig for at installasjonen til enhver tid er i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og disse retningslinjene.

Brudd på retningslinjene kan medføre krav om retting, flytting eller demontering av anlegget.

Støy

Støy er en sentral faktor ved installasjon av varmepumpe. I henhold til norsk standard NS 8175 klasse C skal lydnivå fra tekniske installasjoner ikke overstige 35 dB(A) ved fasade til naboleilighet på nattestid.

Støy fra varmepumper vil variere avhengig av drift og utetemperatur. Plassering av utedel

skal derfor vurderes nøye med hensyn til avstand til naboers vinduer og oppholdsrom, samt refleksjon fra nærliggende bygningsflater.

Plassering og montering

Varmepumpens utedel skal plasseres slik at:

- gjeldende krav til støy overholdes
- den ikke medfører unødig sjenanse for naboer
- den ikke gir uheldige vibrasjoner i bygningskonstruksjonen

For å redusere vibrasjonsstøy skal utedel monteres på mur/fundament eller på frittstående stativ.

Søknad

Andelseier som ønsker å installere varmepumpe må sende skriftlig søknad til styret.

Søknaden skal inneholde:

- skisse eller beskrivelse av planlagt plassering
- vurdering av støy og avstand til naboer
- eventuell uttalelse fra berørte naboer

Styret vurderer søknaden i hvert enkelt tilfelle, og kan godkjenne eller avslå søknaden. Styret er ikke bundet av naboers uttalelser.

Dokumentasjon

Styret kan kreve nødvendig dokumentasjon for å vurdere søknaden, herunder støyberegninger eller annen faglig vurdering.

Kostnader knyttet til slik dokumentasjon dekkes av andelseier.

Tilsyn og oppfølging

Dersom det oppstår tvil om anlegget tilfredsstiller kravene, kan styret kreve at dette dokumenteres av kvalifisert fagperson.

Vedtak:
Generalforsamling vedtar de foreslåtte endringene.

29 stemmer for

9. Legg til i avsnitt....og at det utføres service og vedlikehold på varmepumpen.

29 stemmer for.

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Kristin Beate Auran Grankvist

Anne Karin Henning

John Marius Ørke

Valgkomiteens innstilling:

-Anne Karin Henning, Ramsharts vei 8D (gjenvalg)

-Kristin Grankvist, Fagerliveien 13 (gjenvalg)

-John Marius Ørke, Skogvokterveien 10 (gjenvalg)

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Kristin Grankvist

Anne Karin Henning

John Marius Ørke

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Anders Lindgård
Endre Nordhøy

Valgkomiteens innstilling:

-Anders Lindgård, Aaengveien 17 (gjenvalg)

-Endre Nordhøy, Aaengveien 7 (gjenvalg)

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

-Anders Lindgård, Aaengveien 17 (gjenvalg)

-Endre Nordhøy, Aaengveien 7 (gjenvalg)

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Espen Skarstein Kolberg
Pål Kristen Langøien
Åsmund Ahlmann Nyre

Valgkomiteens innstilling:

-Åsmund Ahlmann Nyre, Fagerliveien (gjenvalg)

-Espen Skarstein Kolberg, Aaengveien (gjenvalg)

-Pål Kristen Langøien, Aaengveien (gjenvalg)

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

-Åsmund Ahlmann Nyre, Fagerliveien (gjenvalg)

-Espen Skarstein Kolberg, Aaengveien (gjenvalg)

-Pål Kristen Langøien, Aaengveien (gjenvalg)

5.4 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styret har fullmakt til velge blant styremedlemmer.

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styret har fullmakt til velge blant styremedlemmer.

Protokoll for Fagerlia Hageby Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Halsten Jarle Aastebøl (sign.)	06.05.2026
Sekretær	Jan Tore Ysland (sign.)	06.05.2026
Protokollvitne	Asgeir Aakre (sign.)	06.05.2026

Fagerlia Hageby Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		9 481 776	8 258 976	9 481 946	10 488 929
Felleskostnader kapitaldel		2 012 112	2 000 544	2 011 642	1 958 932
Inntekter garasjer		237 773	193 171	241 920	253 422
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 253 376	1 206 422	1 254 300	1 424 480
Andre tillegg	1	612 960	612 960	612 000	794 614
Andre driftsinntekter	2	198 885	78 942	55 000	69 312
Sum driftsinntekter		**13 796 882**	**12 351 015**	**13 656 808**	**14 989 689**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 503 474	-1 434 845	-1 454 900	-1 505 262
Styrehonorar		-187 999	-183 500	-183 500	-188 000
Avskrivninger		-965 087	-1 040 911	-964 486	-855 923
Forretningsførerhonorar		-247 326	-239 425	-247 300	-258 000
Honorar administrative tjenester		-151 142	-163 096	-166 100	-140 500
Eksterne honorar	4	-124 589	-536 589	-150 000	-86 000
Kontingent boligbyggelag		-97 650	-89 700	-96 600	-98 000
Kontingent/felleskostnader	5	0	-4 800	0	0
Drifts- og serviceavtaler	6	-405 414	-80 469	-88 200	-241 000
Vaktmestertjenester		0	-8 217	0	0
Renholdstjenester		-2 384	0	0	-1 000
Løpende vedlikehold	7	-537 655	-413 786	-1 000 000	-825 000
Periodisk vedlikehold	8	-3 992 053	-3 235 906	-2 000 000	-3 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 276 121	-1 194 600	-1 254 300	-1 424 480
Forsikring		-1 125 030	-937 342	-1 076 400	-1 214 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 360 212	-1 696 639	-1 873 600	-2 223 400
Eiendomsavgifter		-1 247 473	-1 301 533	-1 366 600	-1 300 000
Energi, felles		-265 491	-289 630	-350 000	-261 500
Andre driftsutgifter	9	-334 524	-320 057	-356 000	-307 600
Sum driftskostnader		**-14 823 621**	**-13 171 044**	**-12 627 986**	**-13 929 665**
DRIFTSRESULTAT		**-1 026 739**	**-820 029**	**1 028 822**	**1 060 024**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		257 019	308 993	220 000	180 000
Finanskostnader		-1 604 142	-1 624 160	-1 617 449	-1 524 330
Netto finansposter		**-1 347 123**	**-1 315 167**	**-1 397 449**	**-1 344 330**
Resultat før skattekostnad		**-2 373 862**	**-2 135 195**	**-368 627**	**-284 306**
Ordinært resultat etter skatt		-2 373 862	-2 135 195	-368 627	-284 306
ÅRSRESULTAT	**10, 14**	**-2 373 862**	**-2 135 195**	**-368 627**	**-284 306**
Disponering av totalresultat:		-2 373 862	-2 135 195	-368 627	-284 306
Overført fra annen egenkapital		-2 373 862	-2 135 195	0	0

Fagerlia Hageby Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	30 181 086	30 289 649
Maskiner	11	1 269 037	2 089 493
Andre anleggsmidler	11	300 196	300 196
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 13	1 166 430	1 026 119
Sum anleggsmidler		**32 916 750**	**33 705 456**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	46 198	34 295
Periodiserte kostnader		1 575 259	1 444 973
Mellomregning Klare Finans	12	124 043	153 489
Opptjente renter		156 177	223 602
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	1 996 801	3 817 965
Sum omløpsmidler		**3 898 478**	**5 674 324**
SUM EIENDELER		**36 815 228**	**39 379 781**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	20 400	20 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	5 897 804	8 271 666
Sum egenkapital		**5 918 204**	**8 292 066**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	27 839 249	28 221 157
Borettsinnskudd	15, 17	961 600	961 600
Sum langsiktig gjeld		**28 800 849**	**29 182 757**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 688 440	1 446 643
Skyldig off. myndigheter		99 071	110 785
Forskudd kunder		159 649	178 241
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		115 221	141 179
Påløpte kostnader		33 793	28 109
Sum kortsiktig gjeld		**2 096 175**	**1 904 957**
Sum gjeld		**30 897 024**	**31 087 714**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**36 815 228**	**39 379 781**
Pantstillelser	15	28 800 849	29 182 757

Sted:_____, dato:_____

Jan Tore Ysland Leder	Halsten Jarle Aastebøl Styremedlem	Kristin Beate Auran Grankvist Styremedlem
Gry Camilla Tingstad Styremedlem	John Marius Ørke Styremedlem	Anne Karin Henning Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet. Resultatet føres mellom driftskonto og øremerket bankinnskudd for garasje.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Boder og utbygg	612 960	612 960
Sum andre tillegg	**612 960**	**612 960**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Inntekt parkering	65 337	58 942
Offentlige tilskudd	132 562	0
Inntekt brøyting/strøing	0	20 000
Viderefakturering	986	0
Sum andre inntekter	**198 885**	**78 942**

Offentlige tilskudd gjelder tilskudd fra Enova og Trondheim kommune.
Viderefakturering gjelder for nøkkelboks inkl. montering.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	1 027 720	1 108 692
Refusjoner	0	-160 272
Arbeidsgiveravgift	205 345	184 999
Feriepenger	122 673	141 479
Pensjonskostnader	107 241	130 776
AFP-premie	2 898	96
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	7 061	6 631
Reisekostnader	5 685	5 658
Andre lønnskostnader	24 852	16 786
Sum personalkostnader	**1 503 474**	**1 434 845**

Samlet antall årsverk: 1,6
Obligatorisk tjenestepensjon
Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	25 364	24 076
Fakturerte tjenester	63 600	13 000
Teknisk rådgivning	35 625	499 513
Sum eksterne honorarer	**124 589**	**536 589**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder konsulenttjenester
Tenknisk rådgivning gjelder prosjektering av rehabilitering, arbeid og kartlegging ifbm. rørfornying.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	0	4 800
Sum felleskostnad velforening/sameie	**0**	**4 800**

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om skadedyrbekjempelse	17 805	24 040
Avtale om kontroll av el-anlegg	48 631	56 429
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	338 978	0
Sum drifts- og serviceavtaler	**405 414**	**80 469**

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	191 564	147 536
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	93 936	57 558
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	61 584	101 615
Reparasjon og vedlikehold uteområde	154 080	63 350
Reparasjon og vedlikehold annet	36 491	43 727
Sum vedlikehold	**537 655**	**413 786**

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	3 992 053	3 235 906
Sum periodisk vedlikehold	**3 992 053**	**3 235 906**

Periodisk vedlikehold gjelder rehab av balkonger. arbeid med grunnmur, malingarbeid, opparbeidelse plass for søppelcontainere mv.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	24 355	16 665
Verktøy, driftsmateriell, inventar	88 903	94 057
Kontorrekvisita, trykksaker	599	0
Drift maskiner	157 432	101 236
Gaver	0	2 280
Generalforsamling/årsmøte	29 870	27 322
Bankgebyrer	1 025	897
Andre gebyrer	9 207	53 013
Tilskudd bomiljø	11 118	10 000
Hjemmeside/internett/TV-abo	6 005	8 332
Dagligvarer	6 008	5 871
Andre kostnader	1	383
Sum andre driftsutgifter	**334 524**	**320 057**

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**3 769 367**	**5 891 547**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-2 373 862	-2 135 195
Tilbakeført avskrivning	965 087	1 040 911
Tilgang av anleggsmidler	-36 069	-528 440
Avdrag lån	-381 908	-378 843
Overført øremerkede midler	-140 312	-120 613
Årets endring i disponible midler	**-1 967 064**	**-2 122 180**
Disponible midler i periodens slutt	**1 802 304**	**3 769 367**
Øremerkede midler garasjer 01.01.	**1 026 119**	**905 506**
Endring øremerkede midler:		
Årets overføring til garasjer	140 312	120 613
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**1 166 430**	**1 026 119**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**2 968 734**	**4 795 486**

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Garasjer	Garasjer	Traktorgarasjer	Traktorgarasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 322 645	22 729 086	0	217 529	0	378 769
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 322 645	22 729 086	0	217 529	0	378 769
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	217 529	0	378 769
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 322 645	22 729 086	0	0	0	0
Antatt levetid i år :				20		20

	Parkeringsplas	Fast teknisk installasjon i bygninger	Tomter	Vaskerianlegg	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	300 196	2 382 056	129 355	27 204	405 472	1 301 170
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	300 196	2 382 056	129 355	27 204	405 472	1 301 170
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	2 382 056	0	27 204	405 472	1 301 170
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	300 196	0	129 355	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	108 563	0	0	0	0
Antatt levetid i år :		10		5	5	5

	Arbeidsmaskin	Inventar	Kontormaskine
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 674 550	53 688	93 691
Årets tilgang :	36 069	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 710 619	53 688	93 691
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 441 581	53 688	93 691
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 269 038	0	0
Årets avskrivninger :	856 524	0	0
Antatt levetid i år :	5	3	3

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %. Borettslaget har kjøpt en ny traktor og solgt en traktor i løpet av 2022.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger og tomt er anskaffet i år 1954.
Årets tilgang gjelder tilhenger A2030.

Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnsk. garasjer	1 166 430	1 026 119
Sum øremerkede bankinnskudd	**1 166 430**	**1 026 119**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	55 648	74 045
Bankinnskudd	1 941 153	3 743 920
Sum bankinnskudd	**1 996 801**	**3 817 965**

Note 14 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**8 292 066**	**10 427 261**
Andelskapital 01.01	20 400	20 400
Andelskapital 31.12	**20 400**	**20 400**
Annen egenkapital 01.01	8 271 666	10 406 861
Årets resultat	-2 373 862	-2 135 195
Annen egenkapital 31.12	**5 897 804**	**8 271 666**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**5 918 204**	**8 292 066**

Andelskapitalen er kr 20 400,- fordelt på 204 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**30 181 086**
Restgjeld 31.12	**28 800 849**

Pålydende pantstillelser var 47 261 600,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering 2 lån og opptak ifm balkong/veranda rehab
Lånenummer:	**90517347174**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	28 600 000
Lånesaldo 01.01:	28 221 157
Avdrag i perioden:	381 908
Lånesaldo 31.12:	**27 839 249**
Saldo 5 år frem i tid:	25 264 747

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517347174	32	146 582	4 690 624
	84	140 683	11 817 372
	56	133 812	7 493 472
	32	119 931	3 837 792

Note 17 - INNSKUDD

	2025	**2024**
Borettsinnskudd	961 600	961 600
Sum innskudd	**961 600**	**961 600**

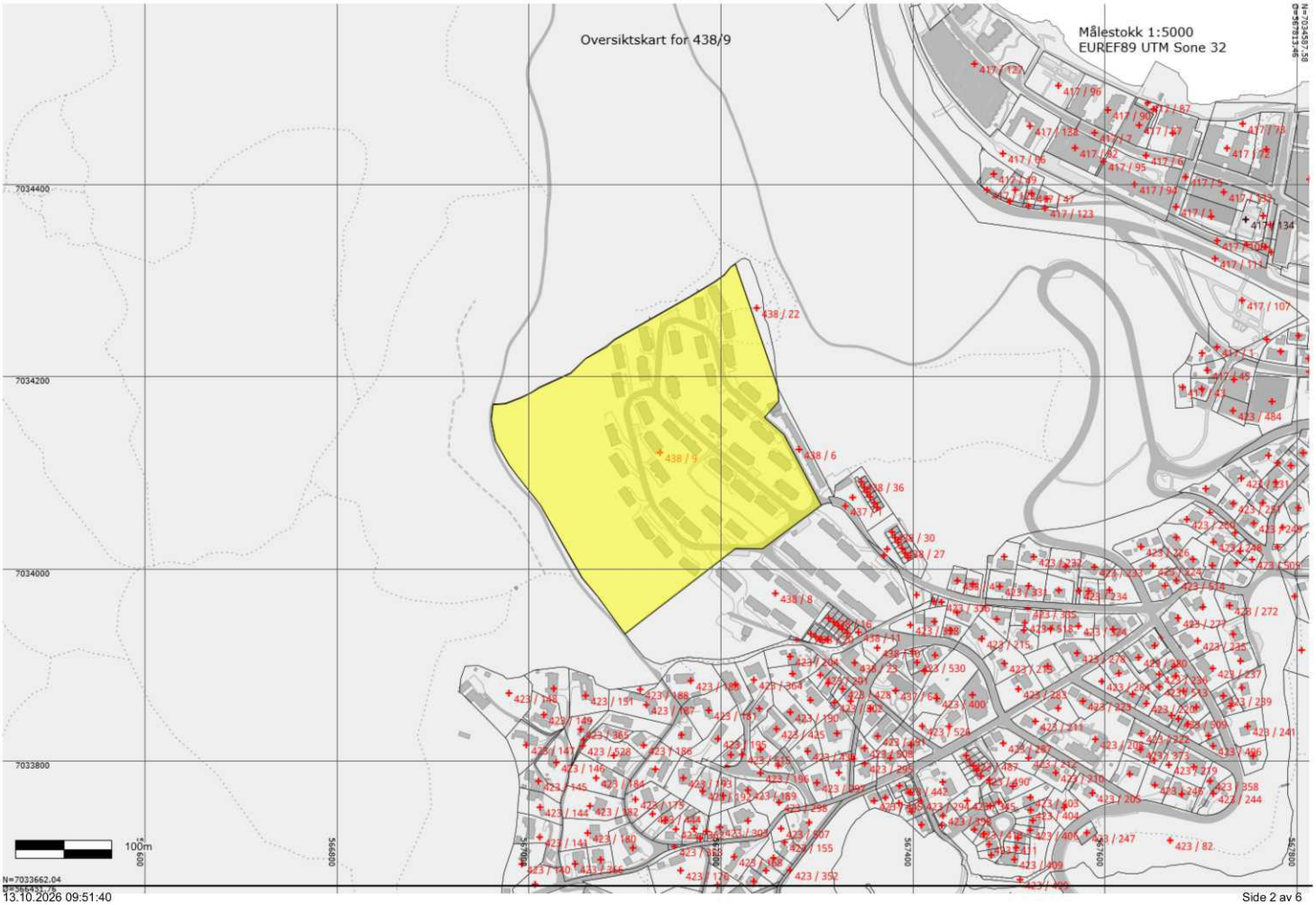
Trondheim

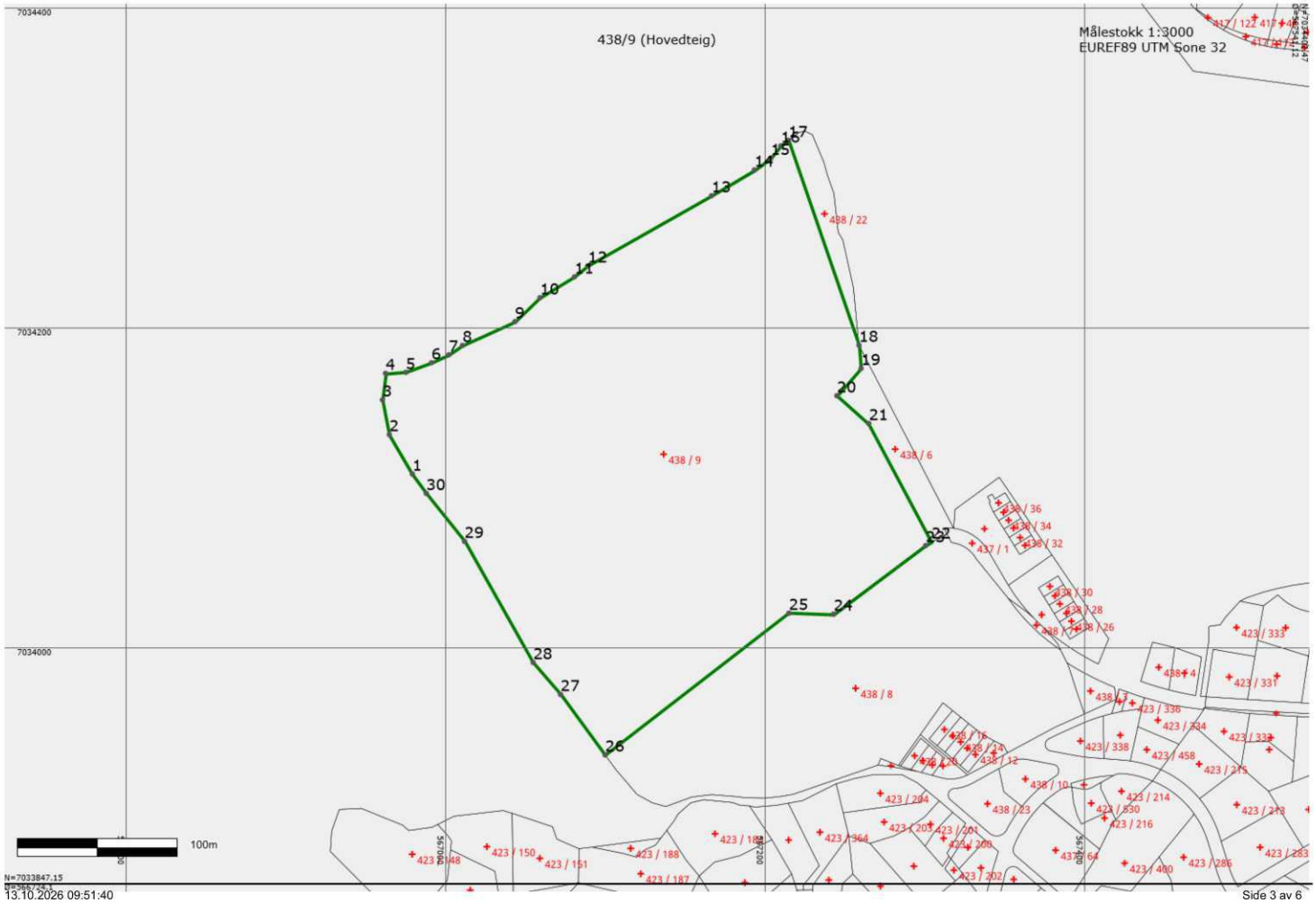
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**438**	**9**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 438/9
Målestokk 1:5000
EUREF89 UTM Sone 32
438 / 9
438 / 22
438 / 6
7034400
7034200
7034000
7033800
100m


438/9 (Hovedteig)
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
7034400
7034200
7034000
100m
438 / 22
438 / 9
438 / 6
438 / 8
437 / 1
423 / 333
423 / 331
423 / 336
423 / 334
423 / 332
423 / 338
423 / 458
423 / 215
423 / 214
423 / 216
423 / 213
423 / 204
423 / 203
423 / 201
423 / 209
423 / 202
423 / 364
423 / 188
423 / 187
423 / 150
423 / 151
423 / 148
423 / 480
423 / 286
423 / 283

Areal og koordinater

Areal: 70475,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034120,67 Øst: 567136,88

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034108,34	566979,54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			28,58	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034133,01	566965,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			22,14	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034154,73	566960,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,68	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034171,30	566962,74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			12,72	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034171,92	566975,44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,15	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034177,95	566991,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,89	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034182,89	567002,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,39	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034188,77	567010,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			36,15	Ikke hjelpelinje		11	
9	7034203,68	567043,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21,58	Ikke hjelpelinje		11	
10	7034218,59	567059,42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			25,21	Ikke hjelpelinje		11	
11	7034231,61	567081,01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,85	Ikke hjelpelinje		11	
12	7034238,52	567089,37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			88,95	Ikke hjelpelinje		11	
13	7034282,33	567166,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			31,31	Ikke hjelpelinje		11	
14	7034298,47	567193,61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

			12,61	Ikke hjelpelinje		11	
15	7034305,83	567203,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,94	Ikke hjelpelinje		11	
16	7034313,49	567210,18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,81	Ikke hjelpelinje		11	
17	7034316,90	567214,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			135,44	Ikke hjelpelinje		11	
18	7034188,88	567259,09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,49	Ikke hjelpelinje		11	
19	7034174,45	567260,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			22,90	Ikke hjelpelinje		11	
20	7034157,29	567245,28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			26,47	Ikke hjelpelinje		11	
21	7034139,93	567265,26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			83,77	Ikke hjelpelinje		11	
22	7034065,87	567304,40	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,22	Ikke hjelpelinje		11	
23	7034063,62	567300,83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			71,80	Ikke hjelpelinje		11	
24	7034020,80	567243,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			27,99	Ikke hjelpelinje		11	
25	7034021,39	567215,21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			145,23	Ikke hjelpelinje		11	
26	7033932,72	567100,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			47,03	Ikke hjelpelinje		11	
27	7033970,56	567072,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			26,29	Ikke hjelpelinje		11	
28	7033990,53	567055,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			87,05	Ikke hjelpelinje		11	
29	7034066,23	567012,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			38,39	Ikke hjelpelinje		11	
30	7034096,24	566988,25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,91	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 438	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fagerliveien 26A 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2500



Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti på bru
- Stitrapp
- Traktorveg
- Sti
- Byggetiltak
- Riving
- Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)
- Takoverbygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti på bru
- Stitrapp
- Traktorveg
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Skogsbilveg gatenavn .
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Forsenkningskurve 5m
- Høydekurve 5m
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Bru
- Parkeringsområde
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo
- Traktorveg

R 507, 4. f: 20.05.50 7

V e d t e k t e r

i forbindelse med regulerings-, utparsellerings- og bebyggelsesplan for eiendommen "Fagerlia" i Trondheim Bymark.

For arealet skal gjelde bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim, stadfestet av departementet den 20. oktober 1928, kap. III, 4. sone, foruten følgende særbestemmelser :

1. Bebyggelsen skal være maksimum 2 etasjer. Planen angir regulerte veger og husenes plasering.

2. Gesimshöyden for all bebyggelse må ikke overstige 7,0 meter. Takvinkelen må ligge mellom 20 og 45 grader.

3. Garasjer skal kun bygges der planen anviser.

4. Bakhagene omgis med et eventuelt nettinggjerde av 0,80 meters höyde inne i hekker. Forhagene inngjerdes ikke.

5. Husenes farge og taktekning må godkjennes av bygningsmyndighetene.

6. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

Trondheim 5/11-1949

Krag, Borgersen, Duus, Hofset

Herman Krag
(sign)

R 307, stadfestet 16.11.32

Vedtekter for reguleringsplan for Vestbyen i Trondheim og tilstøtende strøk av Strinda herred (strøket Stavne-Wullumsgården), dog således at reguleringen av Stavnehalvøen ikke omfattes av stadfestelsen.

I tilknytning til reguleringsplanen approberes i henhold til samme lovs § 3 som gjeldende inntil videre den av Strinda Herredsstyre i møte den 7. oktober 1952 vedtatte vedtekt for strøket Vullumsgården-Stavne sålydende :

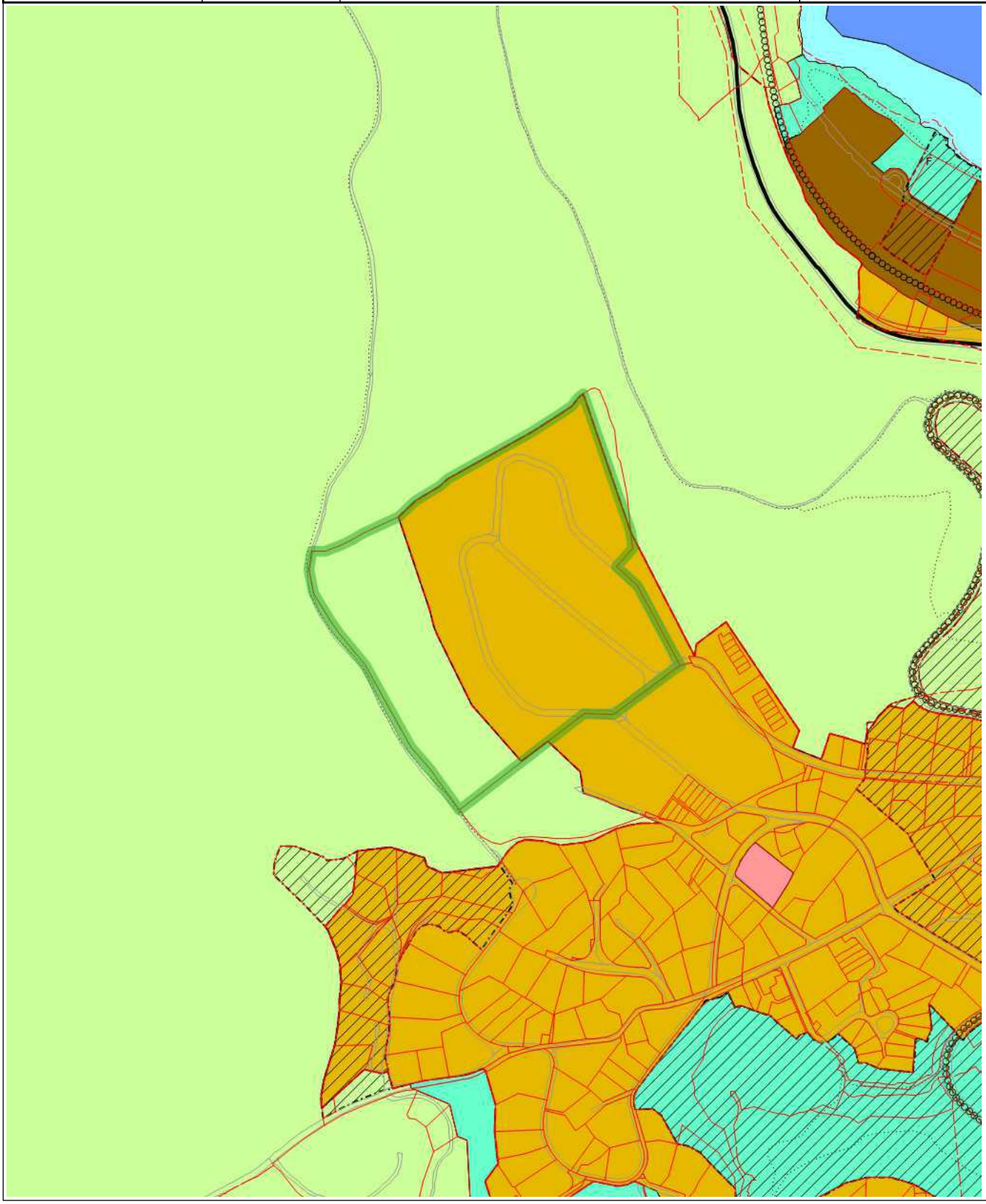
" I strøk for åpen bebyggelse kan bygningsrådet tillate at bygging trekkes lenger inn på tomten enn byggelinjene viser."

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 438	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fagerliveien 26A 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

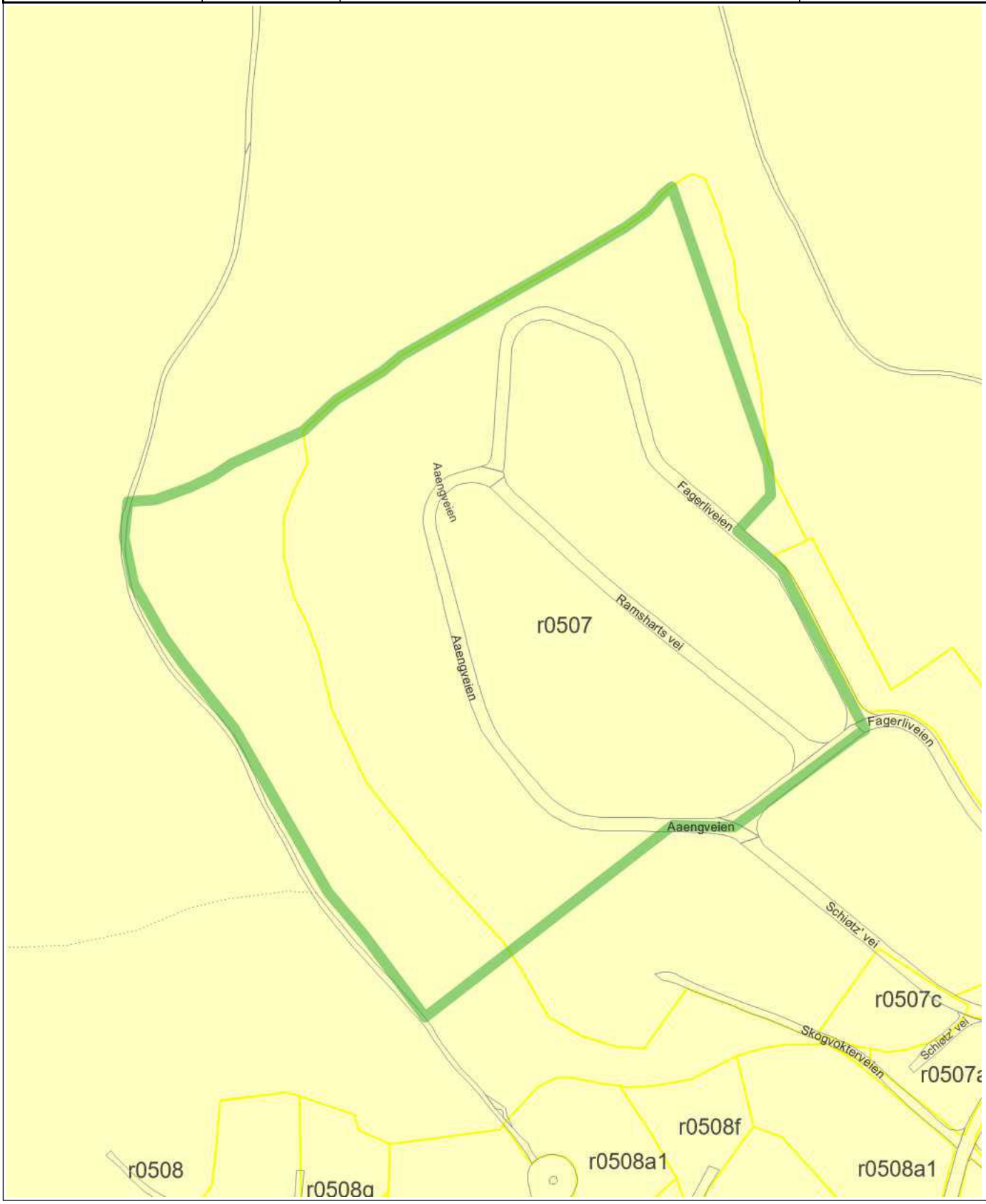
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Fiske
- Friluftsområde i sjø

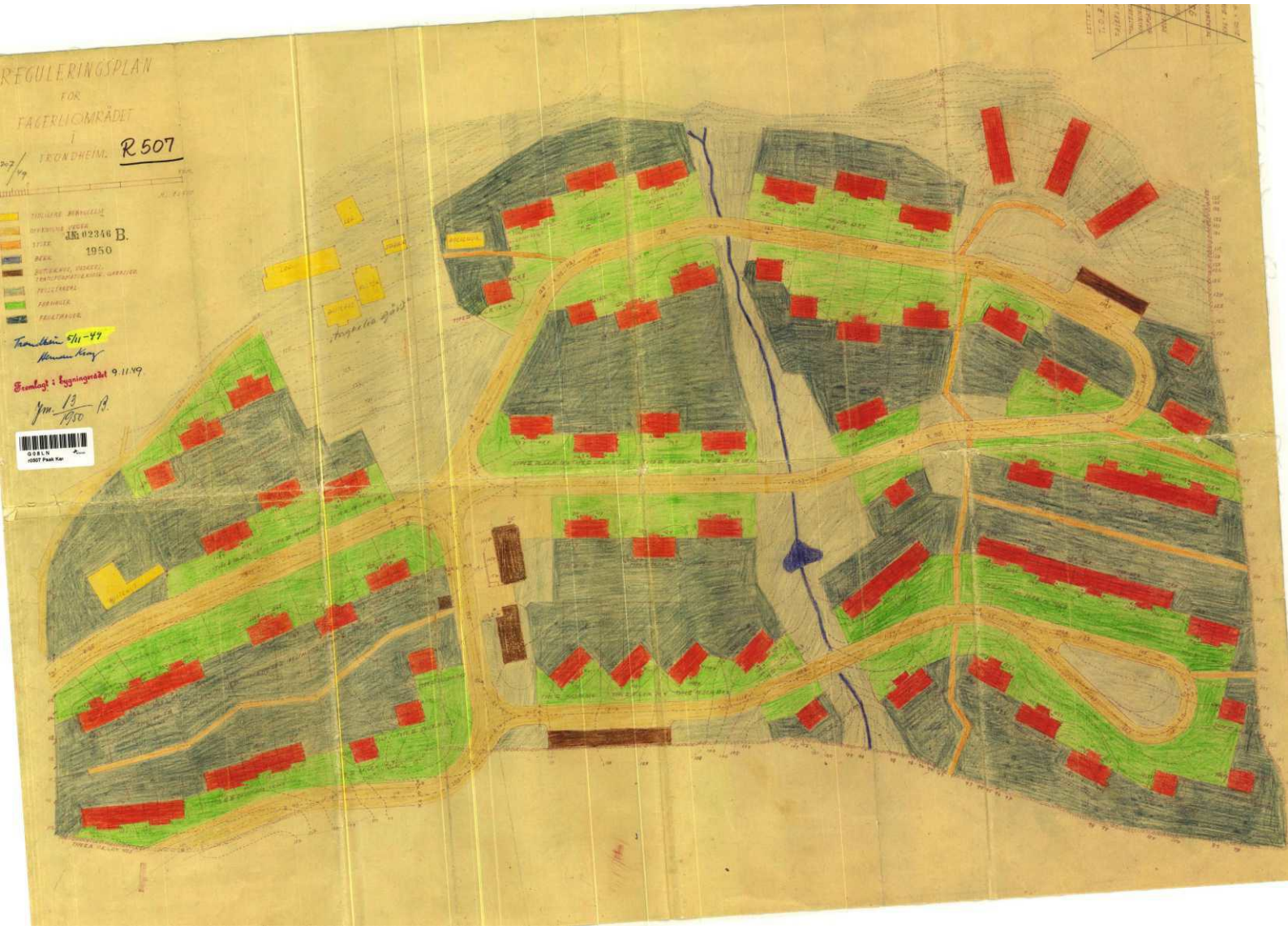
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 438	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fagerliveien 26A 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2500




REGULERINGSPLAN
FOR
FAGERLIOMRÅDET
I
TRONDHEIM.
R 507
JK 02346 B.
1950
Trondheim 5/11-49
Fremlagt i byggingsrådet 9.11.49
Jm. 13/1950 B.

Jnr. 2346/50 B.
EB/ÅTh.

Regulering av eiendommen "Fagerlia", Trondheim.

I henhold til § 28, jfr. § 27, i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Forsynings- og gjenreisningsdepartementet
20/5-50 ved brev av ~~idag~~ til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Videre har departementet i henhold til lovens § 3 stadfestet vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart, slik som den er vedtatt av bystyret i møte den 1. desember 1950.

Forsynings- og gjenreisningsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
O s l o, den mai 1950.

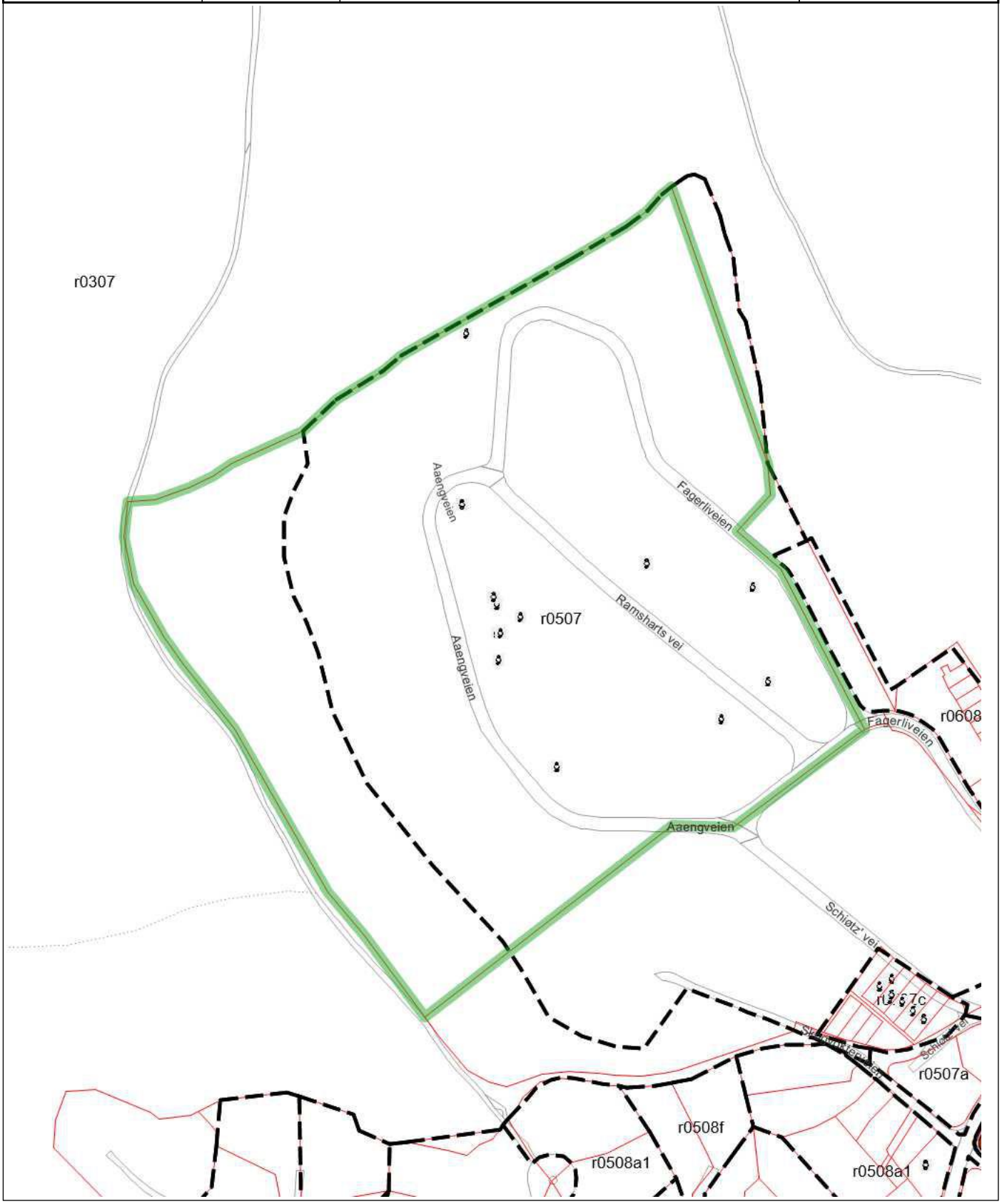
E. Schulze.

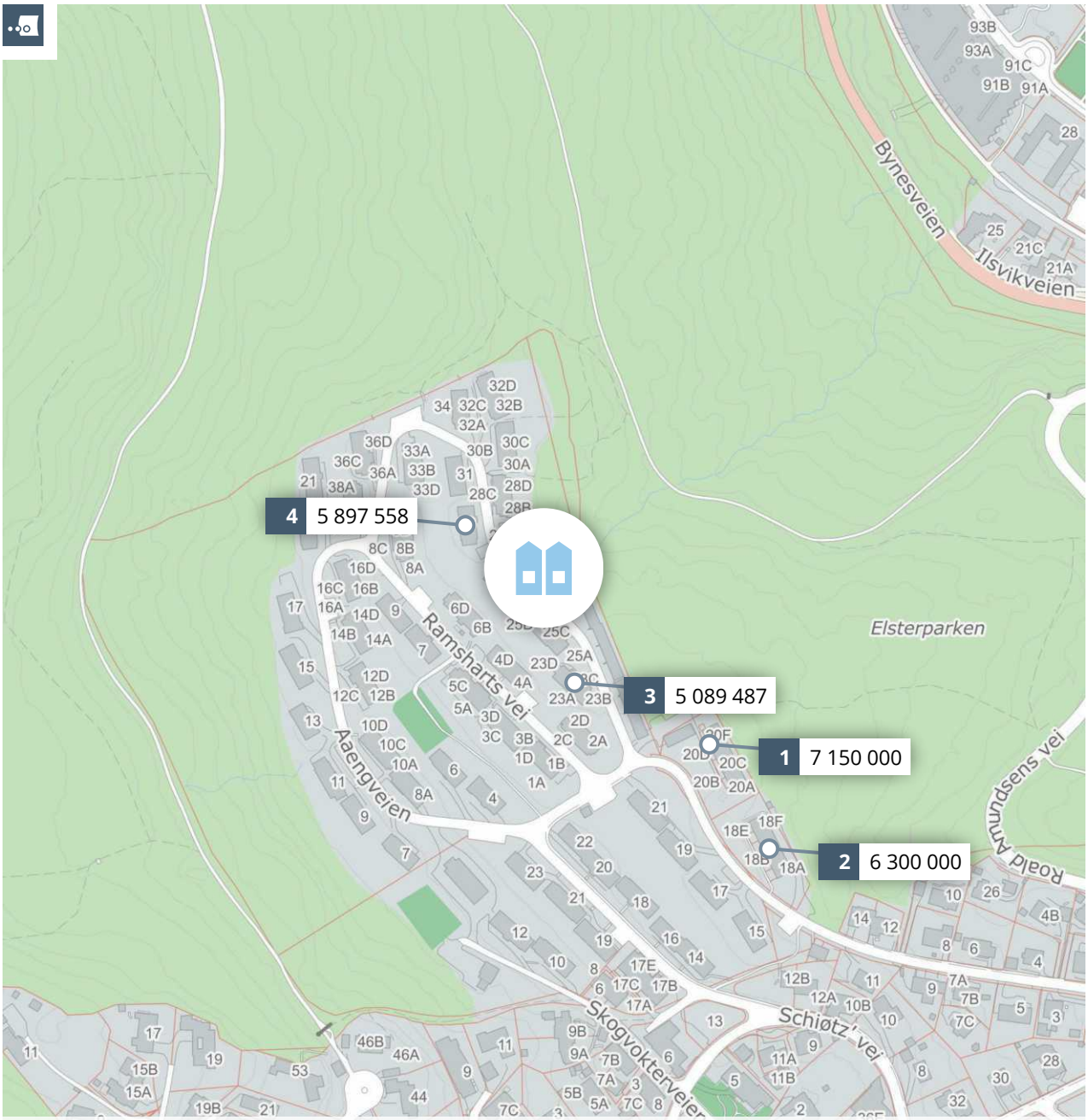
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 438	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fagerliveien 26A 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2500





Meglers verdivurdering

FAGERLIVEIEN 26 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 29.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fagerliveien 26 A, 7020 TRONDHEIM

Andel i borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 438 BNR 9 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS FAGERLIA

Verdivurdert til

3 990 000

139 487	4 129 487	35 603
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	- m²	- m²	25 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	6 192
Formue	20 992
Soverom	3
Etasjer	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fagerliveien 20 E										
	116 m²	1964	78 m²	3 sov		22.08.2025	6 150 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**61 638**
2	Fagerliveien 18 C										
	127 m²	1963	89 m²	3 sov		09.01.2025	6 250 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**49 606**
3	Fagerliveien 23 B										
	102 m²	1955	70,5 daa	3 sov		04.09.2026	4 850 000	**4 950 000**	139 487	5 089 487	**49 897**
4	Fagerliveien 29										
	117 m²	1955	1. etg	3 sov		26.01.2026	5 700 000	**5 750 000**	147 558	5 897 558	**50 406**

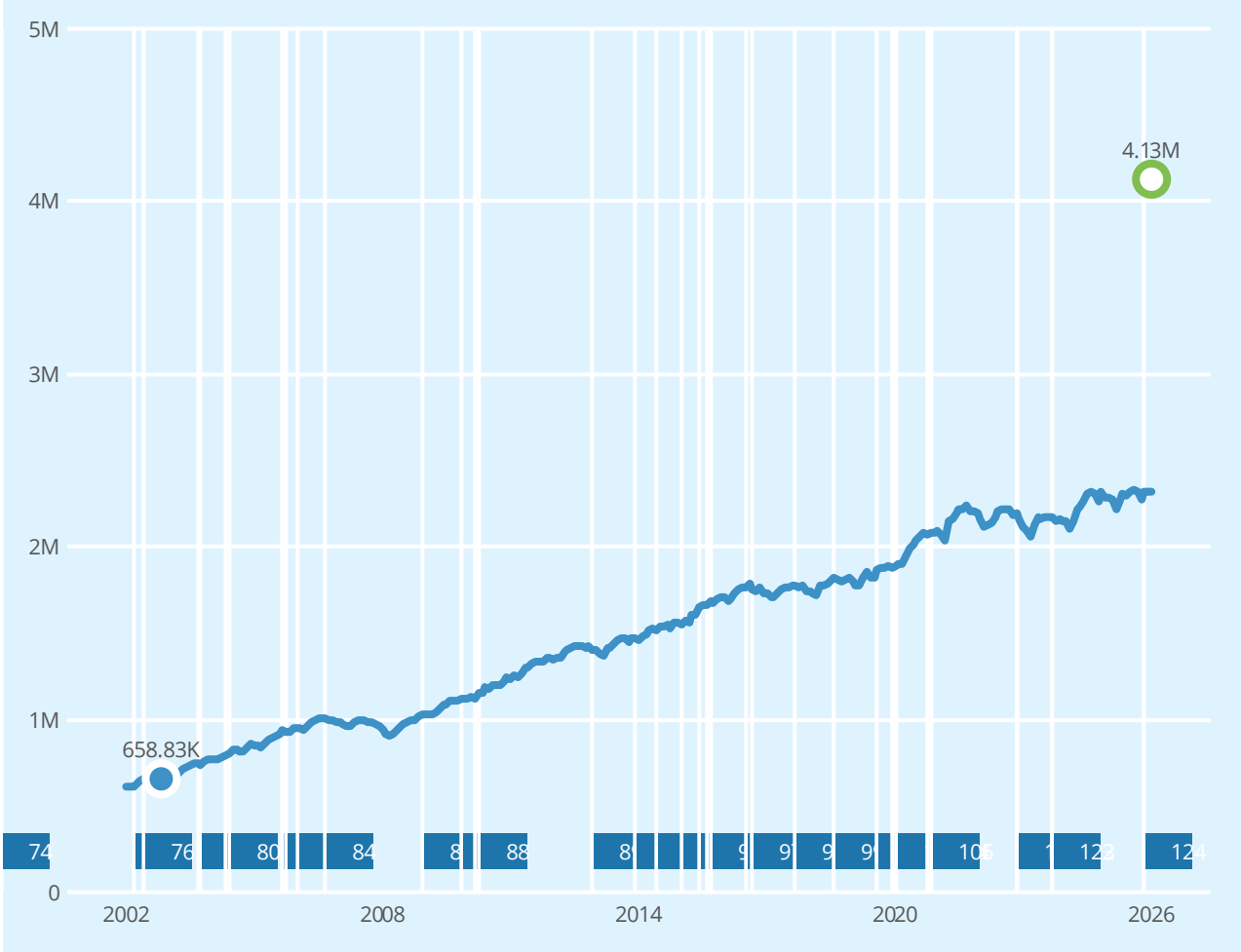
Usjenert enderekkehus med marka som nærmeste nabo. Stor hage. Solfylt terrasse mot sør. Flott utsikt. Tre soverom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+117 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.08.2003	01.08.2003		-	580 000	78 833	658 833	125

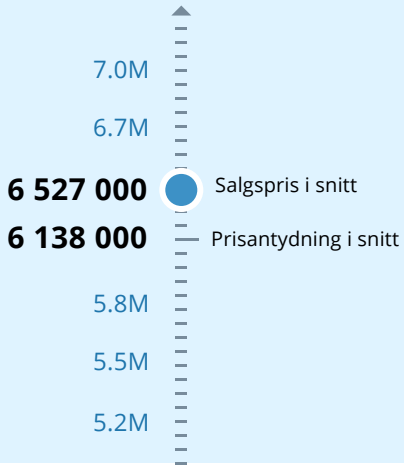
125 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Rekkehus til salgs i 7020 TRONDHEIM nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 7020 TRONDHEIM siste 12 mnd

12
rekkehus solgt

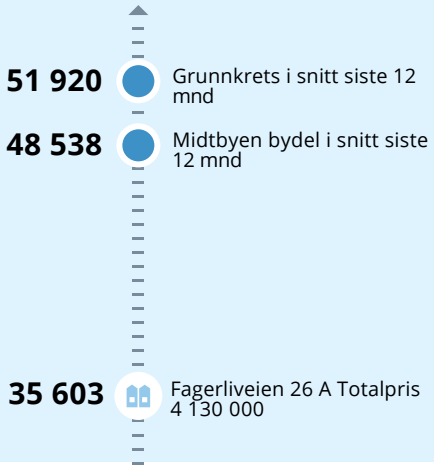


Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 5.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fagerliveien 26 A, 7020 Trondheim
Gnr. 438, Bnr. 9, andelsnr. 185 i FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260334

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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