PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

SCHIØTZ' VEI 19

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Attester og byggesaker

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164251220
Addresse	Schiøtz' vei 19		
Postnr.	7020	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Tom Sollihaug		

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?

Juni 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

6001130

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

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

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

Ny smart gulvtermostat. Ny taklampe og ny stikk

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og dokumentasjon på nytt el anlegg fra 2021/20222

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 faglært, og av hvem:

Nytt kjøkken med nytt avløp og vanntilførsel. Ny smart varmtvannsbereder

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tronsaune VVS.

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

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 ufaglært:

Ny markaplatting på sørsiden av huset fra 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført selv.

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

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

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?

Totalrenovert kjeller: nytt vindu og gulv. Ved riving oppdaget fukt i sponplater pga. feilinstallert fuktsperre bak panel. Fagfolk bekreftet årsak. Fuktsperre fjernet, sponplater reparert. Ingen fukt/mugg nå. Utført av eier, fagfolk vurderte skaden.

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

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Kjelleren var innredet ved kjøp, men ikke godkjent som rom for varig opphold. Søknad om bruksendring ble sendt til kommunen i 2026, renoveringen ble gjennomført, og ferdigattest er mottatt.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovert el-anlegg: nytt kjøkken, nye kurser, nye jordfeilbrytere, ny belysning, nye stikkontakter, varmefolie i gulv, smarthjem (Plejd). Faglært utførte sikringsskap/kurser.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Konfigurasjon av smarthjems system

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer, risikovurdering og sluttkontroll fra Elektriker 1 Trondheim AS (ordre 19791) og Carleif Elektro AS (ordre 8611)

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

Av hvem?:

Elektriker 1 Trondheim AS (el-installatør) utførte risikovurdering og sluttkontroll 21.09.2022, ordre 19791. Carleif Elektro AS utførte kontroll 26.04.2022 i forbindelse med arbeid på brannmeldere.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert ny avtrekksvifte over platetopp, koblet til stikkontakt. Motor plassert over høyskap på kjøkken. Nye rør fra vifte til motor, og videre ut i friluft.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført selv

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

Beskrivelse:

Gammel markaplatting på sørsiden revet og bygget opp på nytt med bedre kvalitet/fall, samt noe utvidet, etter avtale med vaktmester. Utført av eier.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Oppgi type rapport:

Skaderapport fra Takst-Forum Trøndelag AS (Tom Erik Heirsaunet, takstmann/tømrermester), vedrørende fuktproblematikk i innredet kjellerrom. Befaring 27.02.2026, rapport datert 01.04.2026.

Er forholdet utbedret?

Ja, Hovedårsak (plastfolie/fuktsperre i vegg mot felles vaskerom) er fjernet, luftespalte etablert og berørte sponplater byttet, bekreftet av fagfolk/snekkere.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger for bruksendring av kjellerrom til rom for varig opphold, etter søknad til kommunen og gjennomført renovering.

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vedlikeholder egen balkong. Felles trappevask, gangareal og snømåking foran inngang deles mellom de 4 boenhetene.

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 19.08.2026

Signert av *Tom Sollihaug*

Initialer selger:
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Schiøtz' vei 19

7020 TRONDHEIM

5001/438/8/0/9/0

Rapportdato

24.08.2026

TG 0	1
TG 1	5
TG 2	11
TG 3	0
TG IU	1

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

Befaring utført den 24.08.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Schiøtz' vei 19 , 7020, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/438/8/0/9/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1952

Tomt: 25 663.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Tom Arve Sollihaug

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: 4-mannsbolig er oppført i 2. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags og 3-lagsglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Tilbygg med kjeller oppført i ca. 1984. -Vinduer fra 1984. - Bad pusset opp i regi av en tidligere eier i 2010. (Nytt speilskap og badekar 2017) - Nye verandadører i 2018. - Nytt kjøkken fra 2022. - Alle rom bortsett fra ett soverom pusset opp i 2022. - Alle interne elektriske kabler trukket om i 2022 samt flere nye kurser i sikringskapet. - Soverom og kontor/trapperom pusset opp og satt inn større vindu på soverom i 2026.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
91 m^2	0 m^2	0 m^2	24 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré/gang, bad, 2 soverom, kontor, stue/spisestue/kjøkken.	-	-	Terrasse, 2 verandaer.

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
16 m^2	16 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Trapperom/kontor, soverom.	2 boder.	-	-

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
107 m^2	16 m^2	0 m^2	24 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
123 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

SCHIØTZ VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

11 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren er innvendig plateslått og utvendig pusset. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l. Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på vinduer. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Veranda: Noe etterslep på vedlikehold registreres. Ukjent alder på tekkingen under terrassebordene.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. TG 2 settes da fallforhold på gulv ikke oppfyller dagens krav,

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Noe svelling på servantskap ble avdekket. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Dette anbefales etablert.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Nyere vedovn i form av innsats på stue i 1.etasjen. Ingen skader avdekket på pipeløpet. TG 2 settes på bakgrunn av alder på pipen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Innvendig trapp: Trappen er av eldre dato. Det registreres en del slitasje på trappen.

Ventilasjon: Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Det bermekes noe manglende ventilering av soverom i kjeller, da rommet kun ventileres ved åpning av vindu.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

1 Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Badet er over 15 år og dokumentasjonen er ikke relevant.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Selger har dokumentasjon på det som er uført av oppgraderinger på boligmappa.no.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
19.08.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Opprinnelig kjøkken er bruksendret til soverom. Kjøkken er flyttet inn til stuearealet.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Det minste soverommet oppfyller ikke krav til minimum volum på soverom som er 15m3. Det er derfor benevnt som kontor i rapporten.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger byggesøknad om oppføring av tilbygg i 1.etasje med kjeller datert 24.01.1984. Det foreligger ferdigattest for oppføring av tilbygg i 2 etasjer over allerede utbygd 1.etasje datert 03.03.2010. Ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller fra bod til soverom datert 16.07.2026.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Ja

Kommentar:
Det minste soverommet oppfyller ikke krav til minimum volum på soverom som er 15m3.

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Sparesteinsmur

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er innvendig plateslått og utvendig pusset. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l.
Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Årsak/ konsekvens
Alder. Ingen direkte konsekvenser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

4 Drenering

TG 2

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ukjent når drenering og fuktsikring sist ble oppgradert/skiftet ut.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Ja

Kommentar:
Usikker alder på drenering.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Årsak/konsekvens
Usikkert fremstidig funksjon. Ved svikt kan man oppleve tilsig av fukt i kjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadører i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Innerdører er lakkerte trefyllingsdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer er fra 1984. Verandadører ble skiftet ut i 2018. Innerdører er fra 2022.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på vinduer.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller
tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Årsak/konsekvens
Usikker fremtidig funksjons. Punktering kan oppstå i glasset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Noe etterslep på vedlikehold registreres. Ukjent alder på tekkingen under terrassebordene.

Årsak/konsekvens
Etterslep på vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

HMS vurdering
Lysåpninger i rekkverk oppfyller ikke dagens krav.

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering
Ingen avvik.

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/0/9/0

8 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i regi av en tidligere eier i 2010.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske m/varmekabler. Utover dette er det ingen dokumentasjon.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG IU

Kommentar:
Badet er over 15 år og dokumentasjonen er ikke relevant.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt mdf-panel i himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 20 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. TG 2 settes da fallforhold på gulv ikke oppfyller dagens krav,

Årsak/konsekvens
Fallforhold på gulv oppfyller ikke dagens krav. Ingen direkte konsekvenser da det er målt fall på gulv mot sluket.

SCHIØTZ VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Årsak/konsekvens
Usikker fremtidig funksjon på tettesjiktet. Ved videre dusing direkte på overflatene kan fukt finne veien inn i konstruksjonen.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk men mangler spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Ja

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Nei

Kommentar:
Det foreligger ikke synlig drenshull for lekkasjevann.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Noe svelling på servantskap ble avdekket. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Dette anbefales etablert.

Årsak/konsekvens
Manglende drensspalte på sisternekasse. Eventuell lekkasje fra sisterne blir ikke synliggjort.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det ble utført fuktsøk på begge sider av vegg i dusjsone. Det ble utført visuell kontroll i inspeksjonsluke på tilstøende soverom. Det ble ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjonen.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På bakgrunn av oppnådd alder på membran/tettesjikt anbefales installasjon av lukket dusjkabinett.

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Nyere vedovn i form av innsats på stue i 1.etasjen. Ingen skader avdekket på pipeløpet. TG 2 settes på bakgrunn av alder på pipen.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Årsak/konsekvens
Alder på pipeløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering
Det er ikke framlagt tilsynsrapport på pipe/ildsted.

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

10 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Årsak/konsekvens
Alder. Ingen direkte konsekvenser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

11 Innvendig trapp TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Normal funksjon på trappen.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen er av eldre dato. Det registreres en del slitasje på trappen.

Årsak/konsekvens
Utbedring av rekkverk høyde for å unngå fall anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering:
Det bemerkes at rekkverkshøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

SCHIØTZ VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

12 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Komfyrvakt installert på platetopp. Automatisk stopppekran med gulvføler er installert i skap under oppvaskkum.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Ventilator fungerte som normalt ved enkel funksjonstest.

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Det bermekes noe manglende ventilering av soverom i kjeller, da rommet kun ventileres ved åpning av vindu.

Årsak/konsekvens
Noe manglende ventilering av soverom i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

14 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny varmtvannsbereder i 2022. Alle interne vann og avløpsrør skiftet ut i 2022.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Bod i kjeller.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør: TG 1

Kommentar:
Vannrør av rør-i-rør og kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 187 liter, produsert i 2022 er installert i den ene boden i kjelleren. Det er ført slange fra sikkerhetsventil til avløpet.

Totalvurdering av varmtvannsbereder: TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik avdekket ifm bereder eller avrenning/lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

15 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk, vedovn

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

16 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Felles trapperom.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
- Nye føringer og varmekabler på badet i 2010.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger samsvarserklæring i papirformat på det som ble gjort før selgers tid. Selger har alt av dokumentasjon på boligmappa.no.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

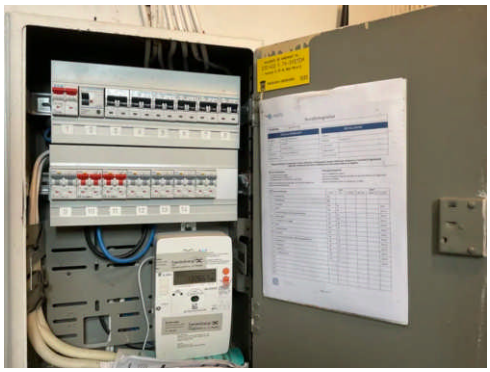
Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

17 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

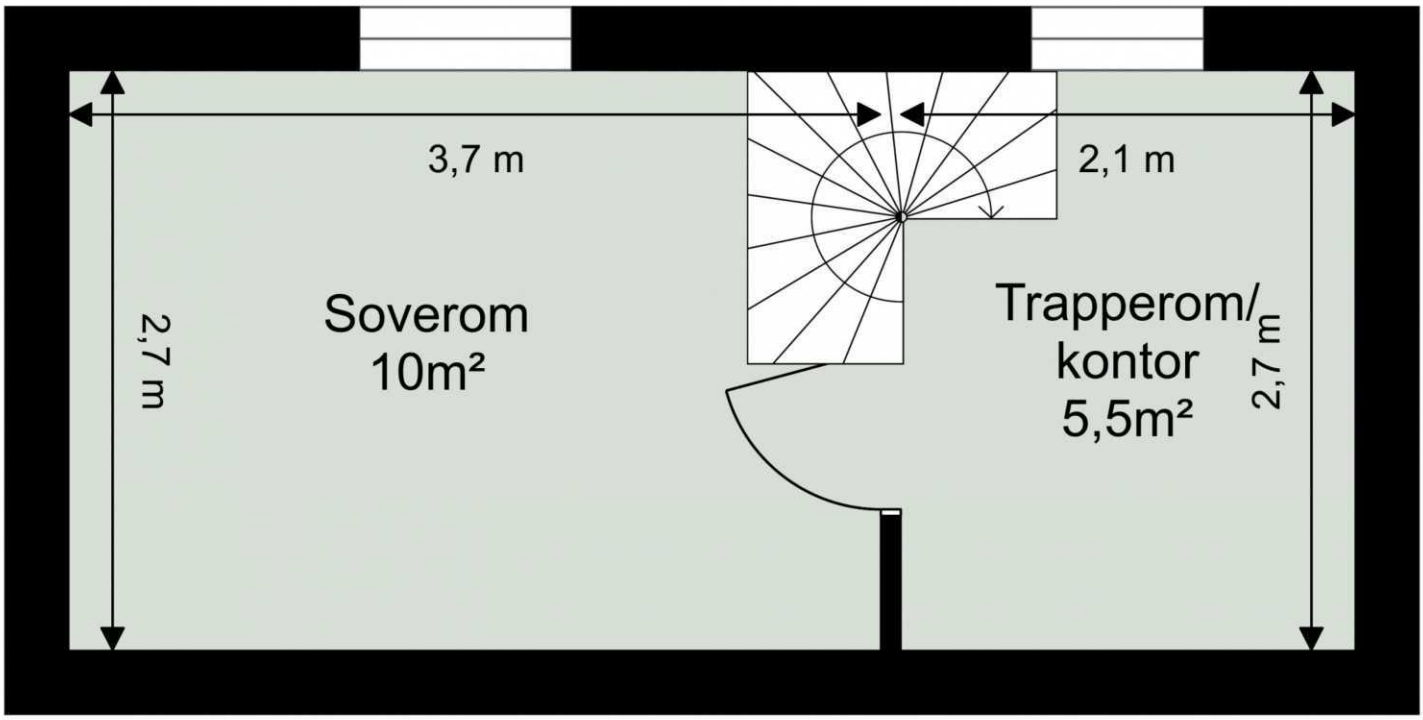
Kommentar:
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Ingen ytterligere kontroll/tiltak nødvendig.

SCHIØTZ' VEI 19 - 5001/438/8/0/9/0

Schiøtz vei 19

Kjeller

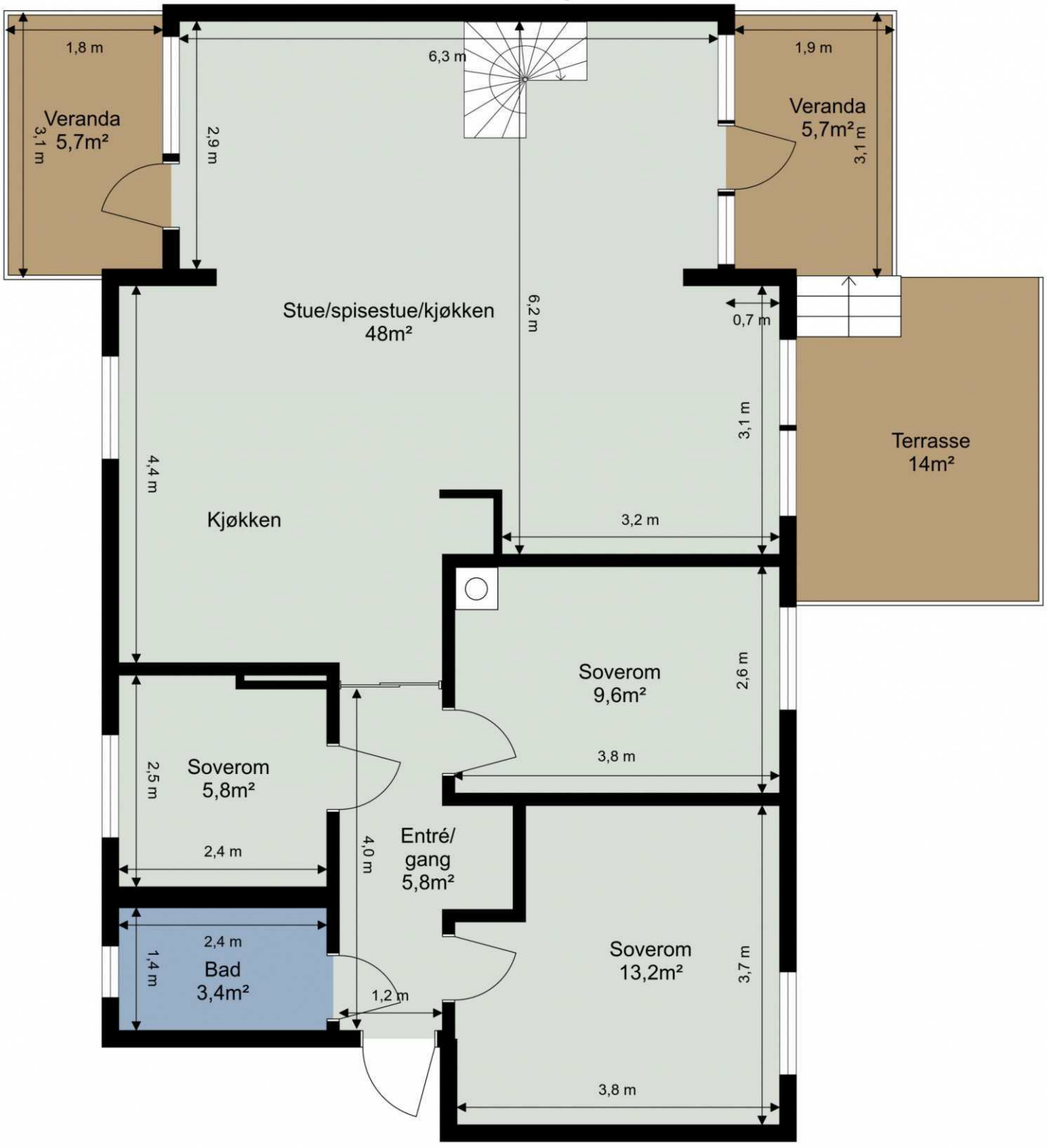


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Schiøtz vei 19

1. Etasje



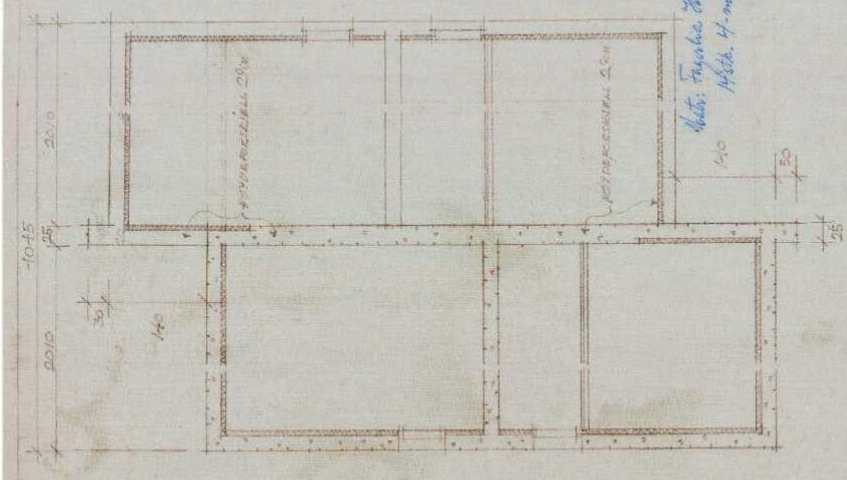
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

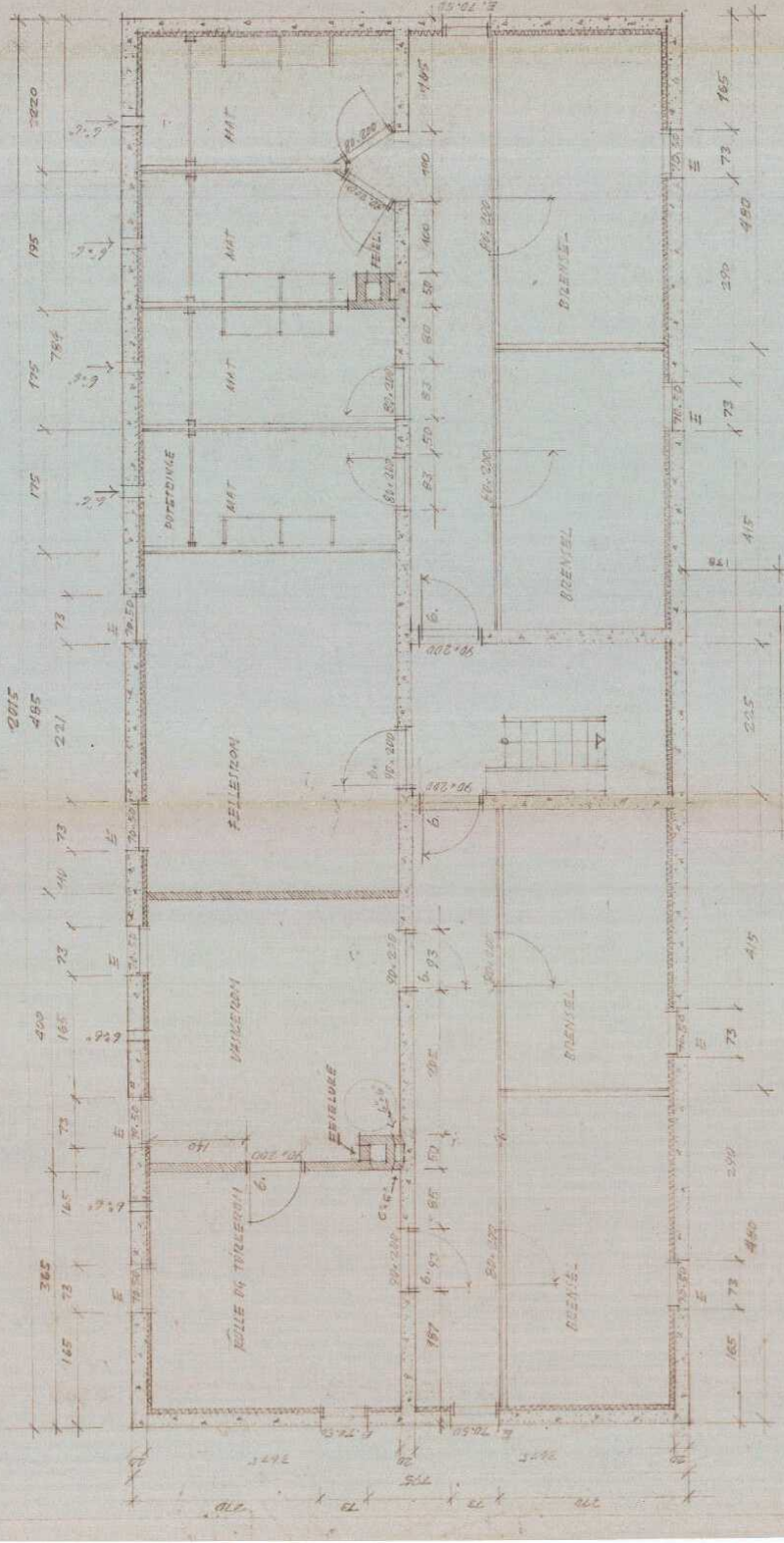
(39)

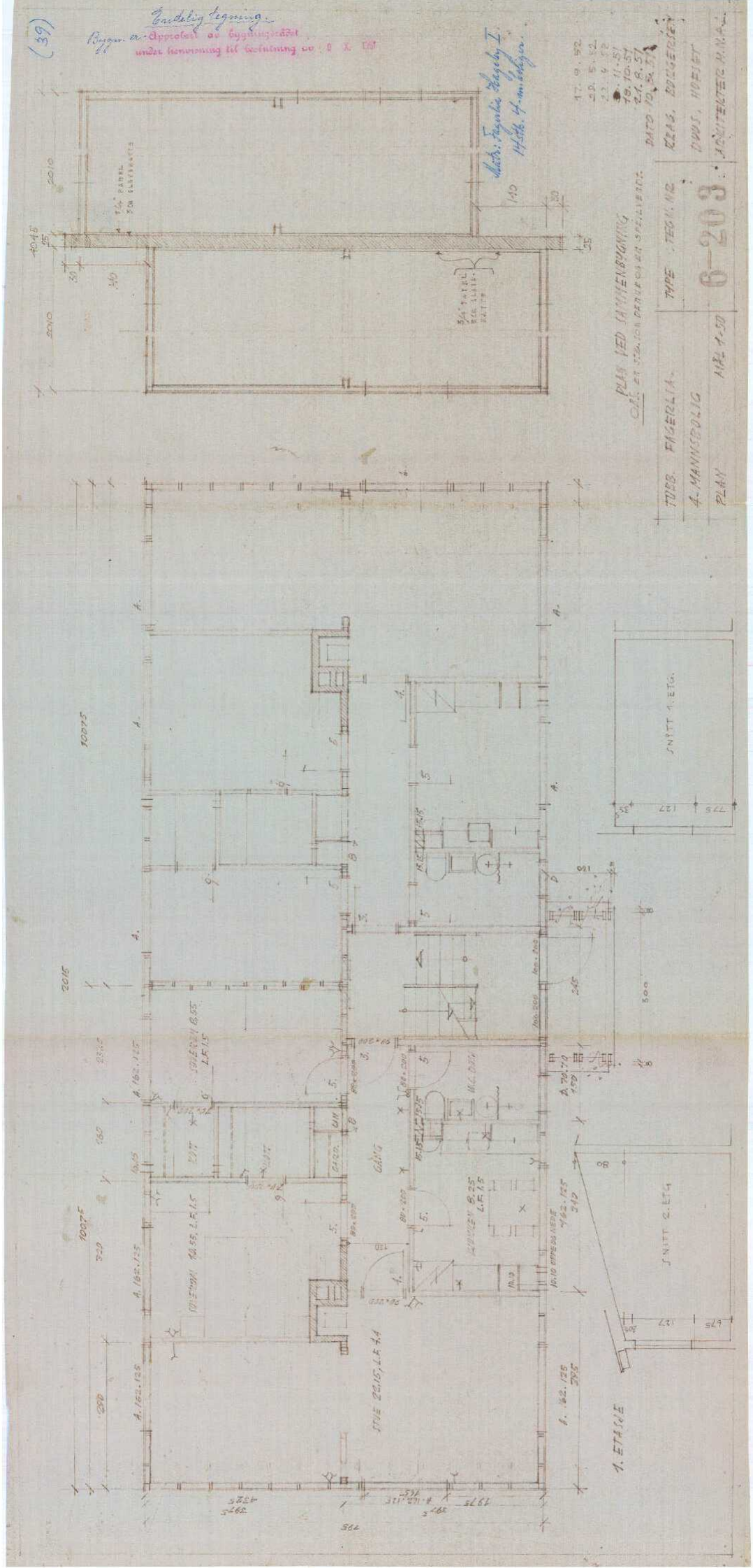
Endelig tegning.

Byggev.-tilladelse af bygningsrådet under henvisning til forhandling af 10 X 1951

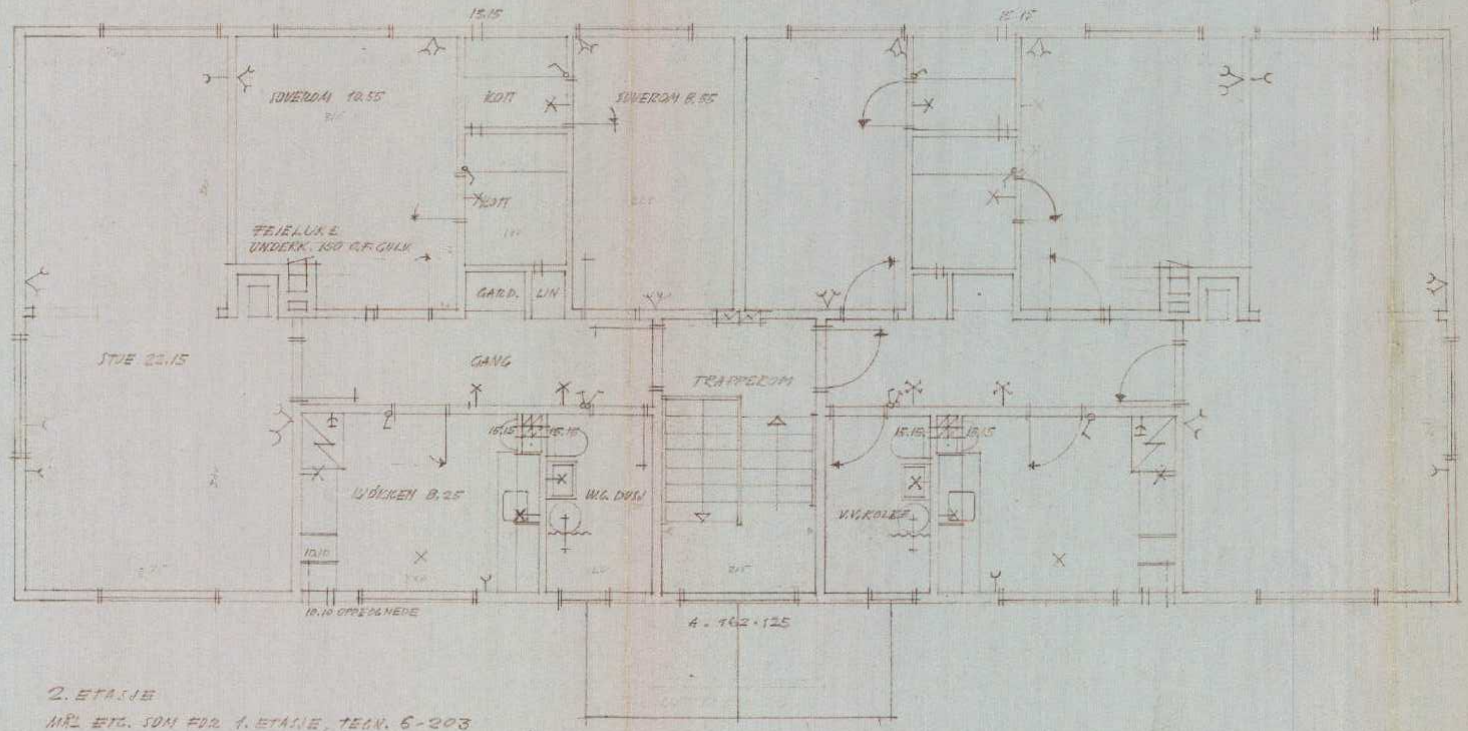
Vedl. Fundats Skyggely I. 1958. 4. m. Udsyn.




KNT.
DAGNIS.
DAGNIS.
DAGNIS


(39)
Endelig tegning
Byggem. m. tilpasset av byggingsrådet
under henvisning til forhandling av 9. X. 1947
Godkj. Fagutvalg Bygdøy I
14/11. 47 m. endringer.
17. 9. 52
20. 5. 52
23. 9. 52
3. 11. 51
18. 10. 51
24. 8. 51
DATO
PUSSES MED FARGEBRØNNING
OG ET STRØK OLJEFARGE PÅ SPRÖSSVERKET.
TYPE. TEGN. NR.
6-203.
TYPE. FRITTLIGGENDE ENEBOLIG
A. MANNSBOLIG
PLAN
ARK. BYGGETEKNISK KONTOR
ARKITEKT H. MAJ
1. ETASJE
UNITT 1. ETG.
UNITT 2. ETG.
GANG
STUE 22.15 LF 4.4
SOVEROM 8.55 LF 1.5
SOVEROM 10.55 LF 1.5
KJØKKEN 8.25 LF 1.5
A. 162.125
A. 162.175
A. 162.135
A. 162.125
A. 162.125
A. 162.125

Adr.: Fagerlia Hageby I., 14stk. 4-mannsbliger. (39)



2. ETASJE

MÅL ETC. SOM FOR 1. ETASJE, TEGN. 6-203

DET ELEKTRISKE ER AVLEGGET:

Endelig byggetegn.:

Byggem. godkjent av byggingsrådet under henvisning til beslutning av 10 X 51

18. 10. 51

DATO 10. 9. 51

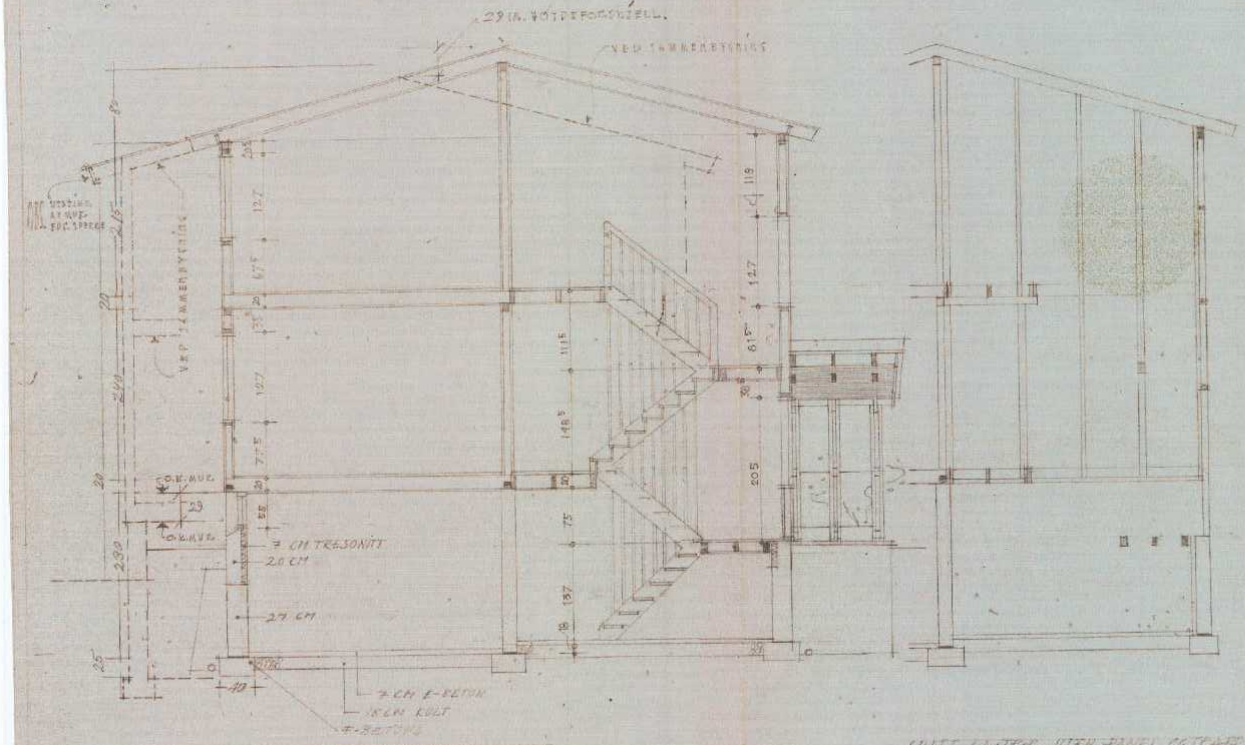
TORB. FAGERLIA	TYPE	TEGN. NR.	KRAG. BORGERSEN
4-MANNSBOLIG		8-20 A	DIPLOM. INGENIØR
PLAN 2. ETASJE			ARKITEKTER M.N.A.L.

Mstr: Fagerlia Lageby I.
14stk. Hmbelger.

Endelig tegning.

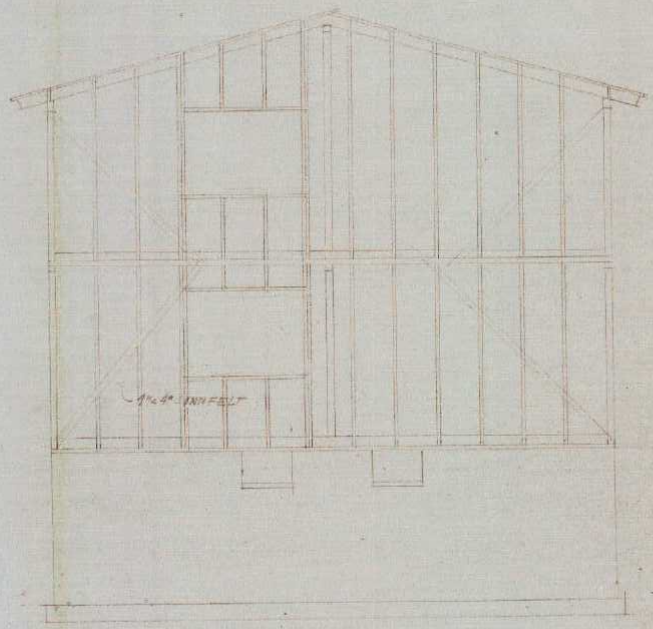
Bygn.nr. - Approbert av bygningsrådet
under forutsetning av tekstilning av 1.8.X.1951

(39)



SNITT GJENNOM TRAPPEROMMET.
OBS. VED TAMMERBYGNING 30 STK SPELLVEGGER.

SNITT GJ. TVERR. MED PANEL OG TRAPP

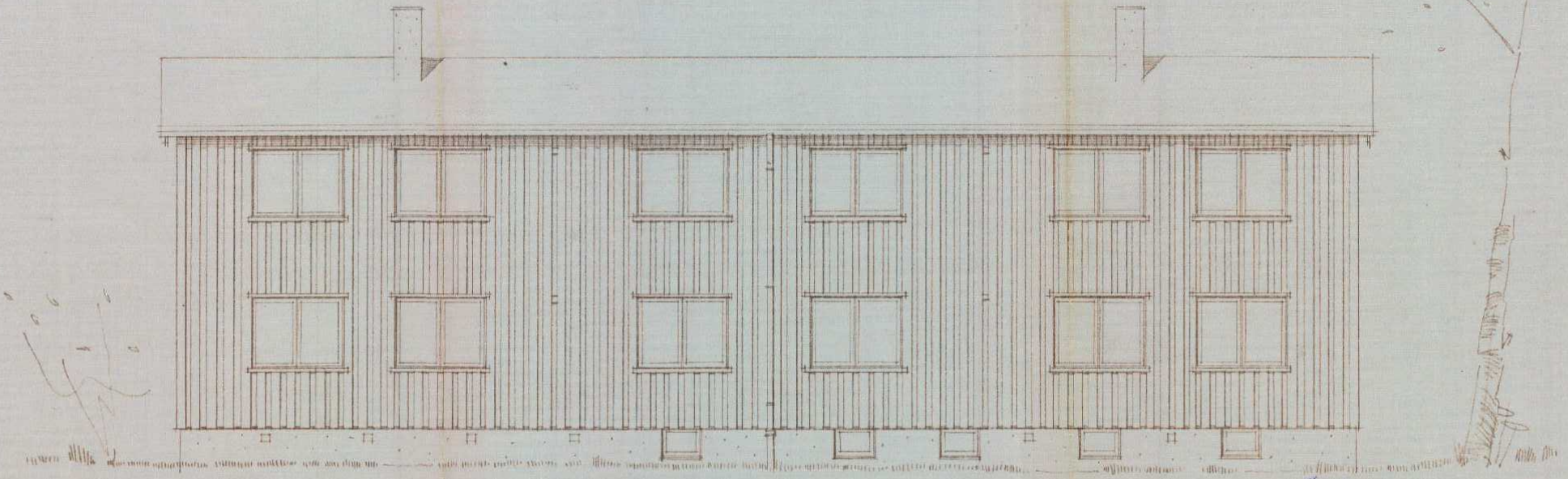


GAVL-VEGG I PANELT

23.5-52
5-12-51
30-11-51
18.10.51
DATO 10.8.51

TOBS. FAGERLIA.	TYPE	TEGN. NR.	TEGN. EDBERGSEN.
4-MANNSBOLIG			DUUS, HOFSET
SNITT	M 1:50	6-205	ARKITEKTER M.N.A.

Nötv. Fagerlia Högeby I., 14 stk. 4-m. bolyer (39)



Endelig tegning.

Bygn.nr. approbert av byggingeråd
under henvisning til kgl.resolusjon av 1 II X 1951

DATO 18-10-51

TEGNING NR. 6-107

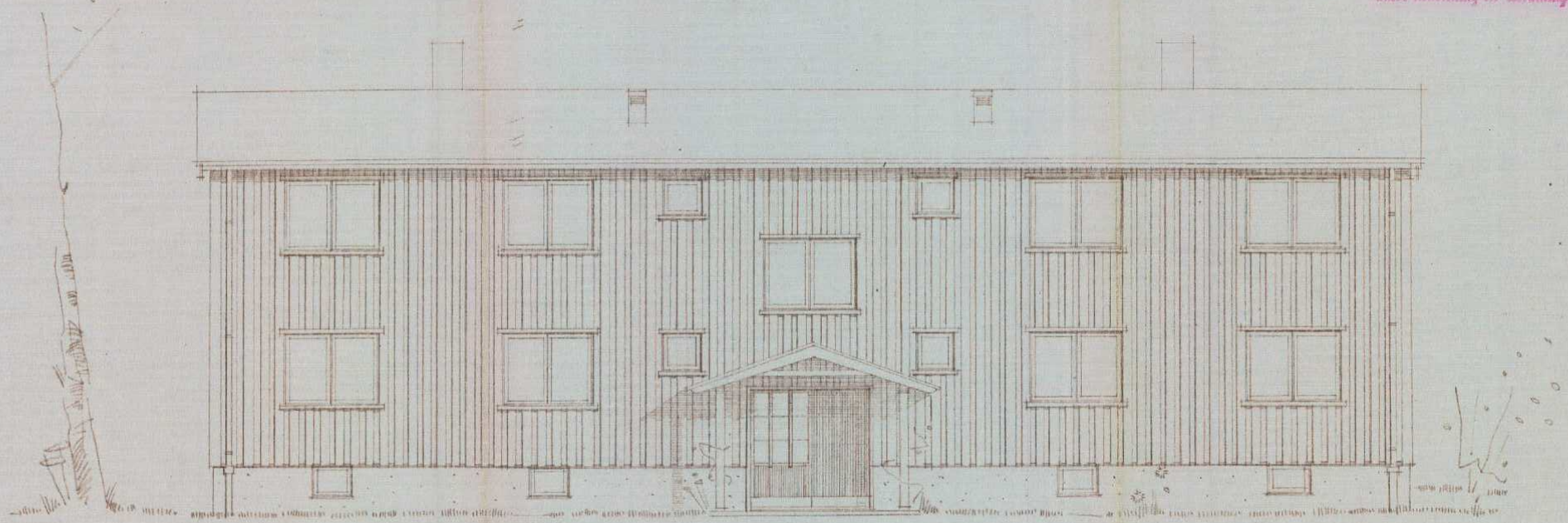
TOLV - FAGERLIA.	TYPE - TEGN.NR.	KRAG - BORGESEN
4. NATTESTOLEN	6-207	PAUS - HOFSET
RESIDE NOT KRAG 8.'60		ARKITEKTER M.N.A.L.

Mstr: Fagerlia Ekeby I., 145st. 4-m bdgn

(39)

Endelig tegning.

Byggn.-ar-Approbert av byggnadsrådet
under hemvisning till beslutning av 1 8 X 1951



DATO 16-10-51

RITNINGS NR. 6-206.

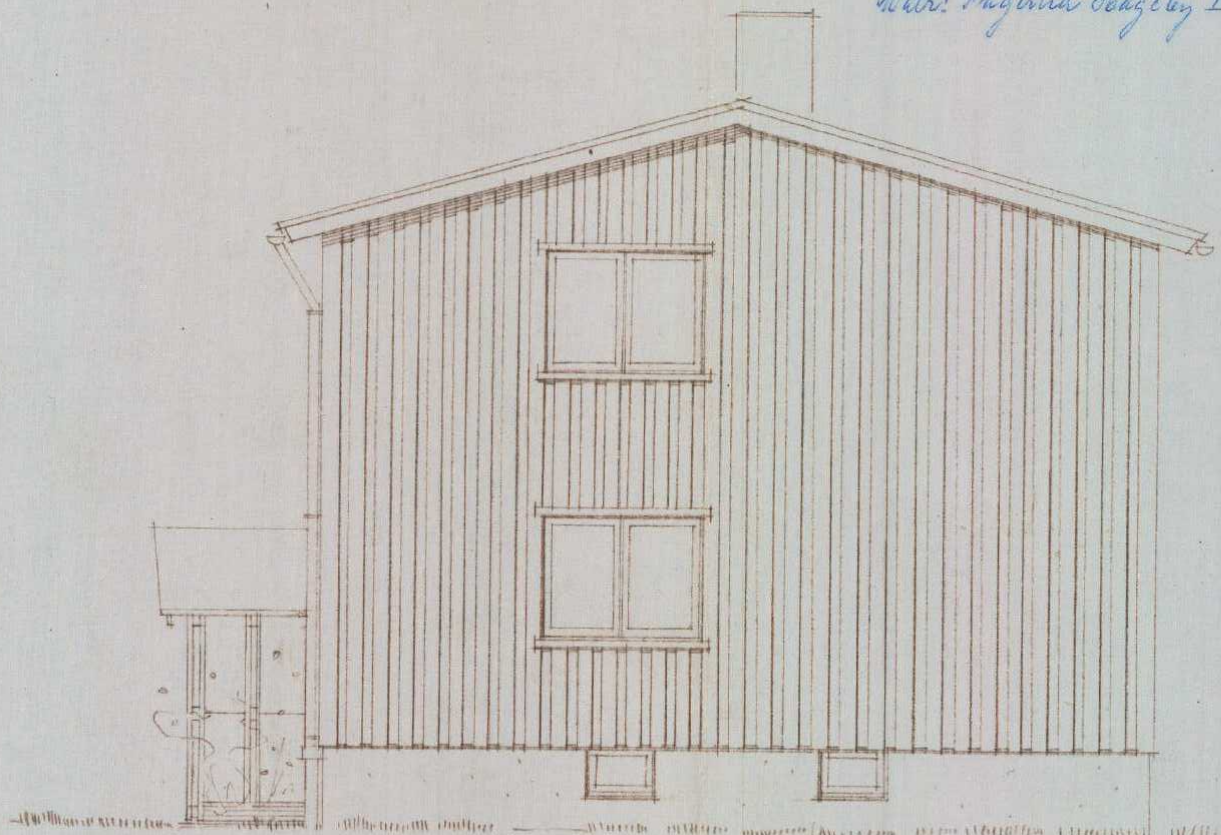
TORP - FAGERLIA	TYPE - TEGN. NR.	KLAG - BORGERSEN
4. RUMSTORLEK	6—206	DUUS - HOFSET
FASADE INGÅNGSSIDE M. 1/50		ARKITEKTER M.N.A.L.

(39)

Endelig tegning.

Bygn. er - Approbert av byggningsrådet
under henvisning til beslutning av 10 X 1951

Matr: Fagerlia Skageby I, 145 bk. 4-m. leilighet

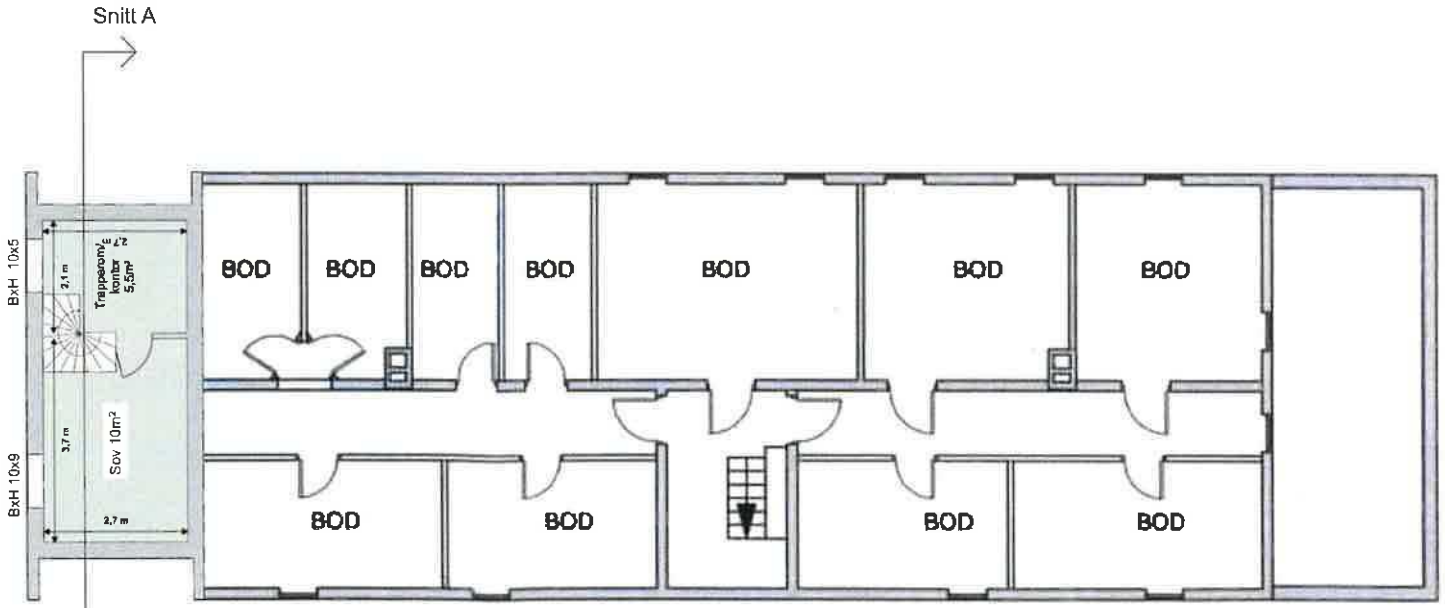


GAVL. DEN ANDRE GAVLVEGGEN SPEILVENDT.

30-11-51
DATO 18-10-51

ERSTATTER NR. 6-108

TOBB - FAGERLIA	TYPE - TEGN. NR.	KRAG - BORGERSEN
4. MANNSBOLIG		DUUS - LOTSET
GAVLVEGGER M. 1/50	6-208	ARKITEKTER M.N.A.L.



KJELLERPLAN

Tegningsnr.: A20-02	Revisjon dato: 11.11.2025
Type tegning: Kjellerplan ny	

Lokalisering

Prosjekteringsgruppen

ARK: Steinland Multiplan AS
Torppvegen 23
7031 Trondheim
Tlf 450 29 000
post@steinland.no

Fase:
Byggemelding

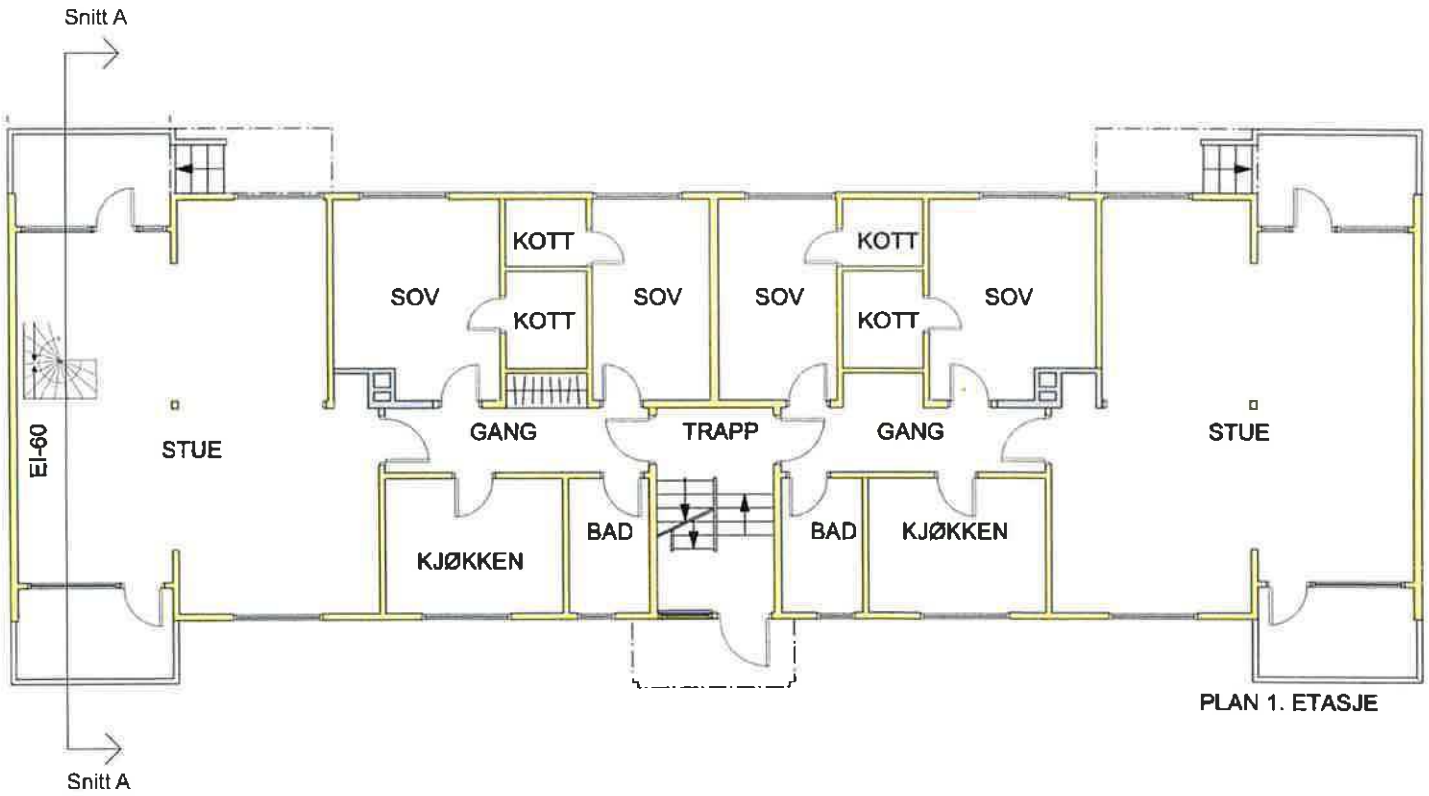
STEINLAND

Tiltakshaver
Tom Sollihaug

Prosjekt
Bruksendring
Schiøtz vei 19
7020 Trondheim

Dato	24.09.2025
Kontroll prosjekt:	
Sign.: VO	Kontroll: RF
Filnavn	25443 Schiøtz vei 19 20251111.pln
Format	A3
Målestokk	
Kontroll utførende	
Gnr./Bnr./Festenr.: 438/8	Sign. / Kontroll
Prosjektnr.: 25443	Tegningsnr.: A20-02
Type tegning: Kjellerplan ny	

IBM Rational ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25443 Schiøtz vei 19\08 - Tegninger\Arkitektur\01 Tegninger\Skisser, arbeidstegninger\Arkitektur\CAD\25443 Schiøtz vei 19 20251111.pln



PLAN 1. ETASJE

Tegningsnr.: A20-01	Revisjon dato: 11.11.2025
Type tegning: Plan 1. etasje ny	

Lokalisering

Prosjekteringsgruppen

ARK: Steinland Multiplan AS
Tempovegen 23
7031 Trondheim
Tlf 450 28000
post@steinland.no

Fase: **Byggemelding**

STEINLAND

Tiltakshaver: **Tom Sollihaug**

Prosjekt: **Bruksendring**
Schiøtz vei 19
7020 Trondheim

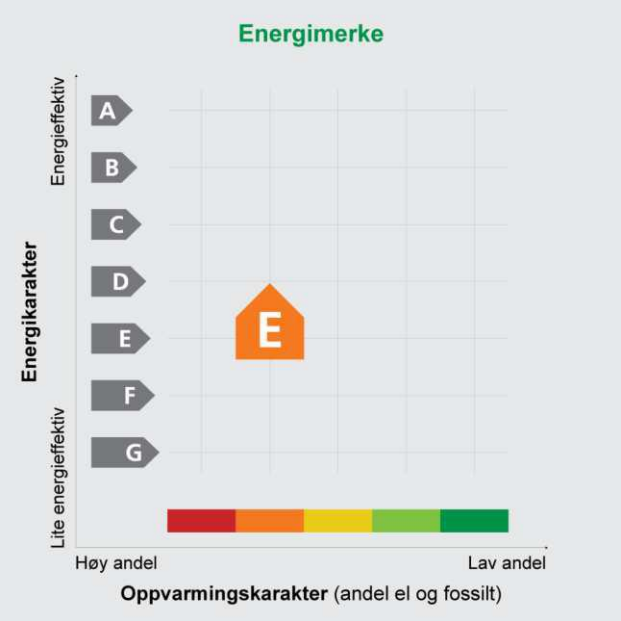
Dato: 24.09.2025	
Kontroll prosjekt:	
Sign.: VO	Kontroll: RF
Filnavn: 25443 Schiøtz vei 19 20251111.pln	
Format: A3	
Målestokk: 1:100	
Kontroll utførende	
Sign.	Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.: 438/8	
Prosjektnr.: 25443	Tegningsnr.: A20-01

Type tegning: **Plan 1. etasje ny**

ENERGIATTEST

Adresse	Sciøtsvei, 19
Postnr	7020
Sted	Trondheim
Andels-/leilighetsnr.	9 /
Gnr.	438
Bnr.	8
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1272172
Dato	01.06.2021



Innmeldt av	Anders Finstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sciøtsvei, 19
Postnr/Sted: 7020 Trondheim
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 01.06.2021 21:29:03
Energimerkenummer: A2021-1272172
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Anders Finstad

Gnr: 438
Bnr: 8
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

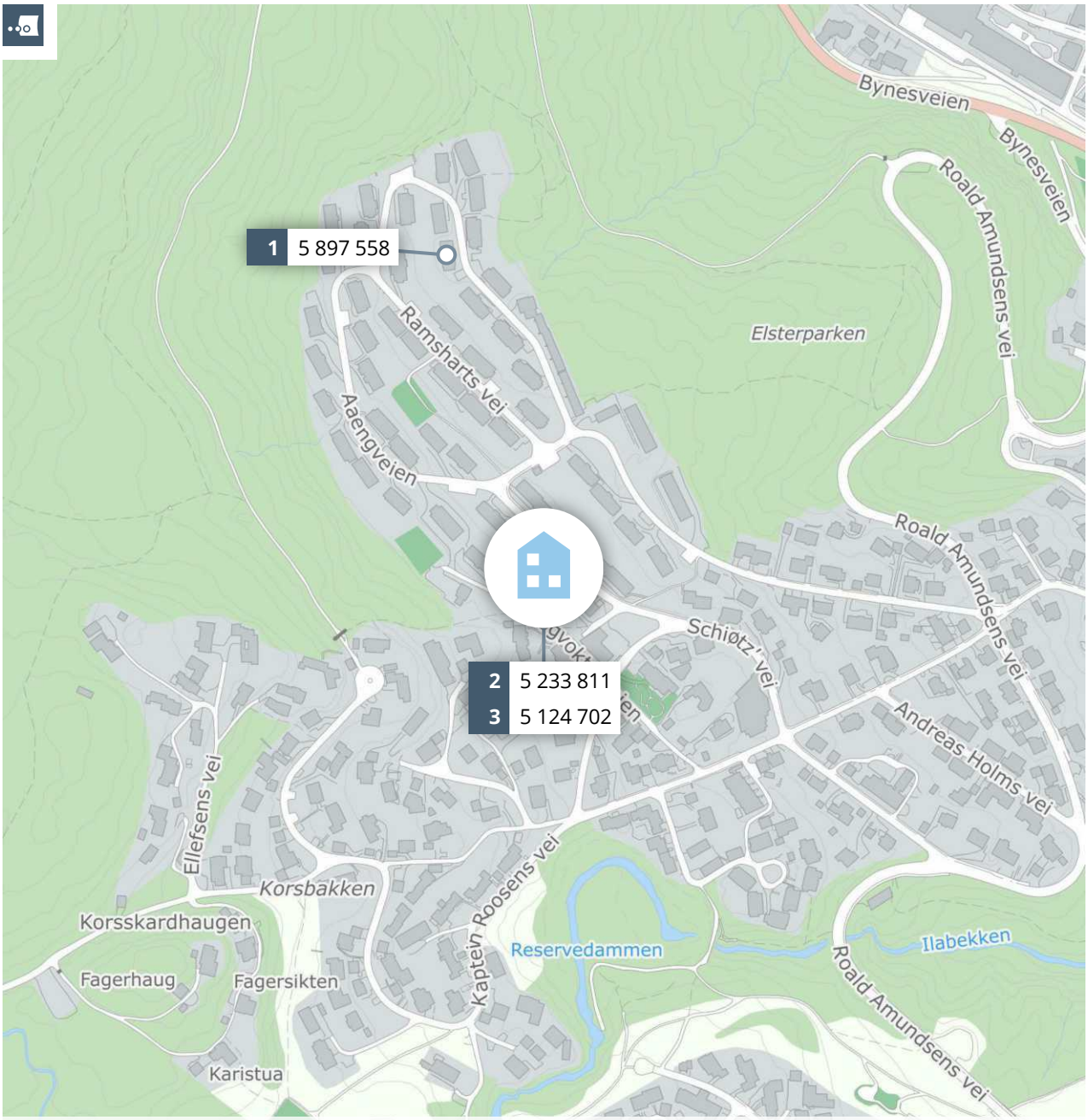
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Meglers verdivurdering

SCHIØTZ' VEI 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 25.08.2026

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: Stig Johansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schiøtz' vei 19, 7020 TRONDHEIM

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 438 BNR 8 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS FAGERLIA

Verdivurdert til

5 690 000

132 674	5 822 674	54 418
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	107 m²	16 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	6 108
Formue	19 969
Soverom	4
Etasje	1

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	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**
2	Schiøtz' vei 19 91 m² 1952	2. etg	3 sov		28.05.2026	4 790 000	**5 100 000**	133 811	5 233 811	**57 514**
3	Schiøtz' vei 19 91 m² 1953	2. etg	3 sov		14.01.2026	4 990 000	**4 990 000**	134 702	5 124 702	**56 315**

Lekker og familievennlig leilighet i firemanssbolig. Leiligheten har en særdeles attraktiv beliggenhet helt inntil markagrensen. Området må beskrives som barnevennlig i en gate med lite trafikk og nærhet til lekeplasser og barnehage. Området er også populært pga. sin umiddelbare nærhet til marka samtidig som man har gangavstand til sentrum.

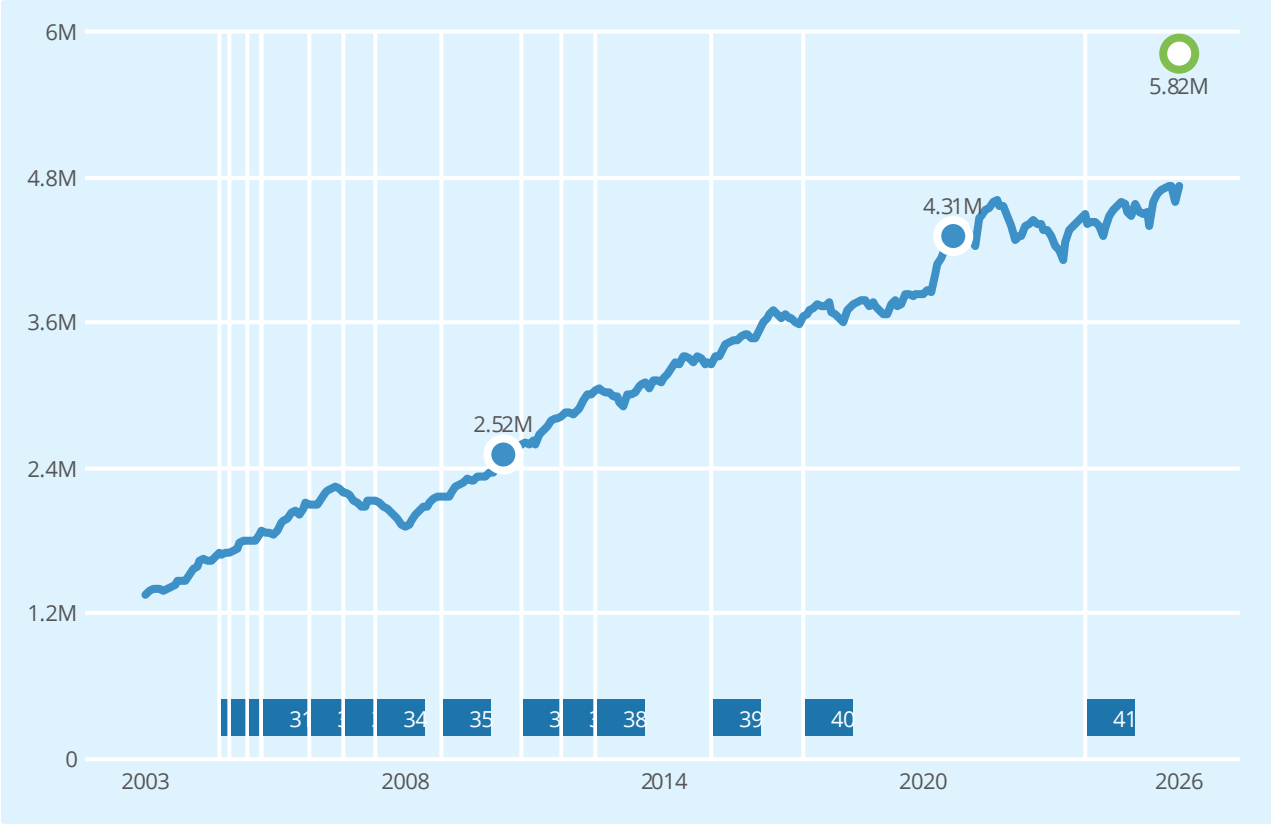
Leiligheten ble i perioden 2021-2022 betydelig oppgradert og holder i dag en smakfull og god standard.

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

+34 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.06.2021	24.06.2021	16.08.2021	4 150 000	4 200 000	105 912	4 305 912	42
25.05.2011	29.03.2011	25.05.2011	-	2 450 000	66 004	2 516 004	
21.08.2008		21.08.2008	-	2 050 000	-	2 050 000	43

42 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Omfattende oppusset siden kjøp

43 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i FAGERLIA grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
4.0M
3 923 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
10
dager

Leiligheter solgt i FAGERLIA grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

4.6M
4.5M
4 433 000 Salgspris i snitt
4 342 000 Prisantydning i snitt
4.2M
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

62 688 Midtbyen bydel i snitt siste 9 mnd

56 741 FAGERLIA grunnkrets i snitt siste 9 mnd

54 418 Schiøtz' vei 19 Totalpris 5 822 674

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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Fagerlia Hageby Borettslag

Tid: Onsdag 06.05.2026 - kl. 18:00
Sted: Storsalen i Vestbyhuset - Rådmann Hammers vei 11

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

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.

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamling godkjenne regnskapet.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner regnskapet for 2025.

2.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Underskuddet dekkes inn med overføring fra annen egenkapital.

Styrets innstilling: Underskuddet dekkes inn med overføring fra annen egenkapital.

2.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetning fra BDO er vedlagt.

Forslag til vedtak: Revisjonsberetningen tas 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.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at godtgjørelsen for 25/26 settes til 270 000,-

Styrets innstilling: Godtgjørelsen for 25/26 settes til 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.

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamling vedta de foreslåtte endringene.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar de foreslåtte endringene i vedtektene.

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.

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamling vedta de foreslåtte endringene i husordensreglene.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar de foreslåtte endringene i husordensreglene.

5. Valg

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

Valgkomiteens innstilling finnes i sakene 5.1 til 5.3.

Valgkomiteen har i tillegg følgende generelle kommentar:

"En tar seg den frihet å komme med noen avsluttende bemerkninger. Valgkomiteen har prioritert å lete etter praktisk tømrerkompetanse eller lignende bygningsteknisk kompetanse. Dette har ikke lyktes. En oppfordrer til at dette arbeidet likevel fortsetter.

Alle innstilte kandidater, er gjenvalg. Komiteen har inntrykk av at dagens styre har fungert bra det siste året, og at det er godt representert med nødvendig kompetanse.

Valgkomiteen har bestått av Åsmund Ahlman Nyre, Espen Skarstein Kolberg og Pål Kristen Langøien."

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)

Forslag til vedtak: Valgt for to år:

-Anne Karin Henning (gjenvalg)

-Kristin Grankvist (gjenvalg)

-John Marius Ørke (gjenvalg)

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Anders Lindgård
Endre Nordhøy

Valgkomiteens innstilling:

-Anders Lindgård, Aaengveien 17 (gjenvalg)

-Endre Nordhøy, Aaengveien 7 (gjenvalg)

Forslag til vedtak: Valgt for ett år:

-Anders Lindgård (gjenvalg)

-Endre Nordhøy (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)

Forslag til vedtak: Valgt for ett år:

-Åsmund Ahlmann Nyre (gjenvalg)

-Espen Skarstein Kolberg (gjenvalg)

-Pål Kristen Langøien (gjenvalg)

5.4 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

16.04.2026
Fagerlia Hageby Borettslag
styret

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**

Fagerlia Hageby Borettslag - Balanse 2025

	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

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

Trondheim Omegn Bolig og Byggelag,
Olav Tryggvasons gt. 2
Her.

284/51.

Ang. firemannsboliger på "Fagerlia" i Trondheim Bymark.

Innspeksjon er foretatt 3/2 - 54.

Midlertidig innflyttningstillatelse meddeles for følgende 14 firemanns - boliger. (ialt 56 leiligheter).

Fagerliveien nr. 15,17,19, og 21,
Schiötz vei nr. 14,16,18,2o og 22,
Schiötz vei nr. 19,21 og 23.
Skogvokterveien nr. lo og 12.

Gunnar Stabell.

STEINLAND MULTIPLAN AS
Vegard Opsal
Tempevegen 23
7031 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Susanne S. Pettersen	BYGG-25/83335 oppgis ved alle henvendelser	Vegard Opsal	16.07.2026

Schiøtz' vei 19, ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller fra bod til soverom

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	438/8/0/0
Bygningsnummer:	182154954
Ansvarlig søker:	STEINLAND MULTIPLAN AS
Tiltakshaver:	Tom Arve Sollihaug

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Susanne S. Pettersen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Situasjonsplan
Fasader, eksisterende og ny
Snitt, eksisterende og nytt
Plantegninger, ny

Kopimottaker: Tom Arve Sollihaug

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 01.07.2026.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder bruksendring av bod i kjeller til soverom og kontor, slik det er beskrevet i vedtak BYGG-25/83335-3, datert 09.03.2026.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Tinglysing av matrikkelbrev
Så snart en oppretting av ny matrikkelenhet, matrikkelomforming, sammenslåing, endring av festegrunn eller eierseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing før eventuelle klager over vedtak etter plan- og bygningsloven er avgjort, jf. matrikkellova § 24 første ledd.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket 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
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

STEINLAND MULTIPLAN AS

Tempevegen 23
7031 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Susanne S. Pettersen	BYGG-25/83335 oppgis ved alle henvendelser	Vegard Opsal	09.03.2026

Schiøtz' vei 19, godkjent bruksendring til soverom samt unntak fra tekniske krav

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	438/8/0/0
Bygningsnummer:	182154954
Ansvarlig søker:	STEINLAND MULTIPLAN AS
Tiltakshaver:	Tom Arve Sollihaug

VEDTAK
Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir unntak fra tekniske krav i TEK17 §§ 12-14 og 12-15 etter plan- og bygningsloven § 31-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Susanne S. Pettersen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Tom Arve Sollihaug

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 05.12.2025. Søknaden er komplettert 20.02.2026 og 05.03.2026 med supplerende redegjørelser for søknad om unntak fra tekniske krav. Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:
- Bruksendring av bod til soverom – tilleggsdel til hoveddel
- Innsetting av kjellervindu

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025. Eiendommen er vist som byggesone 3.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0507 – *Fagerlia*, med ikrafttredelsesdato 19.05.1953. Eiendommen er regulert til bolig.

Tiltaket er i samsvar med formålet i både kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det, må du/dere selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Søker har vurdert at nabovarsel for naboer ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

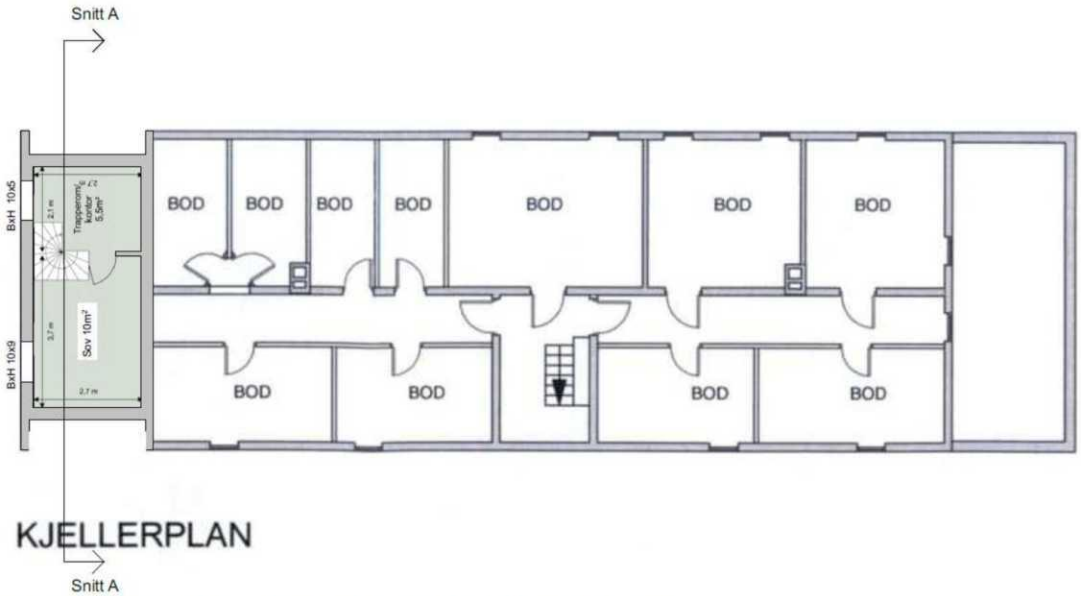
Søker skriver følgende:
«Nærmeste nabo har signert avstandserklæring på at de aksepterer endringen med ett større vindu mot seg. For de andre naboene anser vi det ikke som nødvendig å varsle, da de ikke vil bli berørt av endringen. Vinduet er der allerede i dag og de vil ikke få noen ny innsynsproblematikk med et utvidet vindu.»

Det er vedlagt skriftlig samtykke fra eiere av 438/11 til plassering nærmere nabogrensen enn 4 meter. Samtykket begrenses til 0,8 meter fra felles grense. Det også vedlagt et skriftlig samtykke til tiltaket fra borettslagets styreleder, signert 04.03.2026.

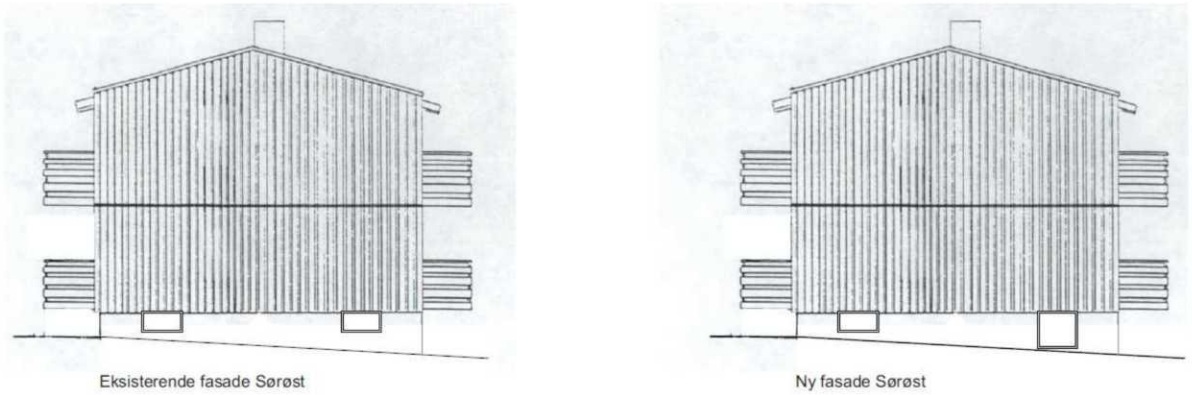
Byggeprosjektet
Det søkes om bruksendring av en eksisterende bod i kjeller til soverom og kontor – altså bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Den berørte leiligheten har bruksenhetsnummer H101. I sammenheng med bruksendringen settes det inn et større vindu i eksisterende vindusåpning. Arbeidene som planlegges er søknadspliktige jf. pbl § 20-1 bokstav d. Bruksendringen kan forestås av tiltakshaver. Arbeidene på fasaden i forbindelse med bruksendringen krever ansvarlig foretak.



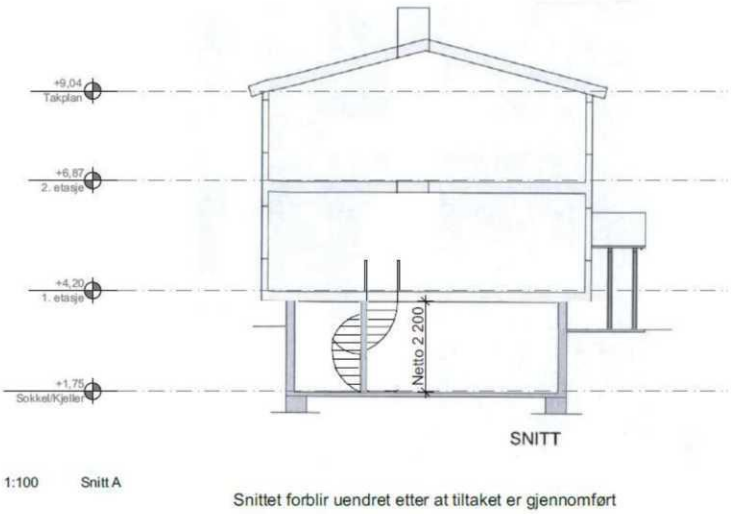
Figur: Innsendt situasjonskart viser tiltakets avstand til nabogrensen mot vest



Figur over: plantegning viser areal som bruksendres fra bod til soverom



Figur over: fasadetegning viser hvor det settes inn nytt og større vindu. Eksisterende situasjon til venstre, omsøkt situasjon til høyre.



Figur over: Tverrsnitt

Arealet som bruksendres oppgis som 16,1 m^2. Det settes inn nytt vindu i gavlveggen i kjelleretasjen, oppgitt med dimensjoner 100x90cm. I følge snittegninger er romhøyden i kjelleren 2200 mm.

Det søkes også om unntak fra byggtekniske krav (TEK17), da deler av trapp mellom kjeller og 1. etasje er smalere enn kravene i TEK17 § 12-14, tillegg til at trappen ikke har håndløper for hele trappeløpet. Det søkes også om unntak fra TEK17 § 12-15.

Grunnforhold
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire. Søker har redegjort for følgende:

> *"I forhold til skred og flomfare, så vil ikke dette innvendige tiltaket ha noen form for innvirkning på dette, da det bare skal gjøres små terreng korrigeringer her og vi anser det derfor ikke som nødvendig med ytterligere redegjørelser om dette."*

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon vurderer vi at tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold er dokumentert ivaretatt, jf. pbl § 28-1.

Vurdering
Det fremgår av tegningsgrunnlaget og innsendt dokumentasjon at det opprinnelige tilbygget som som kjelleren befinner seg i, er omsøkt og oppført før 1.7.2011. Kjellerarealet fremstår også tydelig som en del av boenheten. Det kan følgelig anvendes lempede tekniske krav for bruksendringer, jf. TEK17 § 1-2 åttende ledd. Innsendt dokumentasjon viser at rommene har tilstrekkelig takhøyde. Soverom og kontor har vindu mot det fri og ser ut til å oppfylle krav til lysinnslipp etter byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-7 andre ledd preakseptert ytelse nummer 2.

Det er søkt om unntak fra tekniske krav til trapp TEK17 § 12-14. *Trapp*, samt TEK17 § 12-15. *Utforming av rekkverk.* Under vises kravene i bestemmelsen som trappen ikke oppfyller, med søkers redegjørelse i kursiv tekst:

- TEK17 § 12-14. *Trapp*, første ledd
a) Trappen skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider.
Trappen det her er snakk om har en sikker avgrensning, men mangler deler av håndløper. Pga trappens utforming er det naturlig å kun ha håndløper i trappens ytterkant, men pga at trappen er plassert inntil et vegghjørne, er det kun montert håndløper der hvor trappen er åpen inn mot gangarealet/kontoret i kjeller. Opp resterende del av trappen vil man kunne holde seg fast i veggen.

b) Minst én håndløper skal være med overkant mellom 0,8 m og 0,9 m over gulvet eller trinnet.
Pga trappens alder vil ikke håndløperen i nederste del av trappen være plassert høyt nok til å kunne tilfredsstille kravet fullt ut, men rekkverket vil sikre mot fall. Håndløperen følger heller ikke hele trappens lengde.

d) Inntrinn i ganglinjen skal være minimum 0,25 m. Trapper med rette løp skal ha samme dybde på inntrinn.
Dette punktet vil ikke dagens trapp tilfredsstille fullt ut, da nederste delen av trappen har betydelig smalere trinn enn resten av trappen. Dette fordi at trappen er utformet som en asymmetrisk trapp med bredere trinn i den ene delen av trappen. Trappen vil likevel være sikker å bruke.

i) Trapper som ikke har rette løp, skal ha bredde på trappeløpet som er minimum 0,10 m bredere enn kravet i bokstav h.
Deler av trappen tilfredsstiller kravet på 0,9 meters bredde internt i boenhet for en u-trapp, men nederste trinn har en bredde på kun 75 cm, mens trappen på det bredeste er hele 145 cm. Ser man på bildet under, så ser man at det er kun de helt nederste trinne som ikke vil tilfredsstille dette forskriftskravet, resterende del av trappen vil være mye bredere enn minstekravet for trapper internt i boenheter.


Innsendt foto av trapp

Trappen vil ikke fungere som en rømningsvei, da det nye vinduet på soverommet vil tilfredsstille rømningskravet. Trappen vil derfor kun benyttes som en tilkomst til rommet og vil i så måte fungere til sitt formål.

- TEK17 § 12-15. *Utforming av rekkverk*
1. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.
Rekkverket i nedre del av trappen tilfredsstiller ikke dette kravet, da det består av liggende bord, med for store mellomrom mellom bordene.

2. Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.
Rekkverket i nederste del av trappen er ikke høyt nok til å tilfredsstille kravet på 0,9 meter, da det ble bygd før høydekravet ble økt til 90 cm.

5. Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m.
Rekkverket på de fire siste trinnene tilfredsstiller ikke kravet til utforming av rekkverk, da det kun består av liggende treverk og har for store åpninger i forhold til kravet. Resterende del av rekkverket er i glass.

Byggesakskontorets vurdering:
Hensikten med kravet til utforming av trapp er blant annet å unngå fallskader. Trapper skal være lette og sikre å gå i. Bredde og høyde i trapper skal tilpasses den forventede ferdsel og transport, herunder rømning. Det redegjøres for at den øvrige delen av trappen øker i bredde opp til 145 cm og at avviket fra breddekravet kun gjelder nederste del av trappen. Trappen er fysisk avgrenset av vegg og midtstolpe i øverste del, og avgrenses mot soverommet i nederste del av trappa og sikrer dermed mot fall utenfor trappeløpet. Søker redegjør for at trappen gir adkomst til et areal som skal anvendes til soverom. Det er også et poeng at boligen har andre oppholdsrom der beboere og gjester kan oppholde seg og ferdsel til og fra soverommet via trappa forventes dermed å være begrenset. For eventuell rømning fra rommet kan dette gjøres gjennom nyetablert kjellervindu som tilfredsstiller rømningskrav og trappen må dermed ikke brukes for å komme seg i sikkerhet.

Det legges til grunn at sikkerhet, helse og miljø er ivaretatt, ifølge innsendt dokumentasjon og redegjørelser. Byggesakskontoret gir unntak fra TEK17 §§ 12-14. *Trapp* og 12-15. *Utforming av rekkverk.*

Konklusjon
På bakgrunn av vurderingene over gir Byggesakskontoret tillatelse til tiltaket og arbeidene kan startes opp.

Plassering og høydefastsettelse
Byggesakskontoret godkjenner at byggverket plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd, slik det framgår av mottatt situasjonskart med revisjonsdato 11.11.2025, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd.

Det vises i den sammenheng til skriftlige samtykker datert 01.12.2025, 02.12.2025, 03.12.2025 og 04.12.2025.

Godkjent avstand gis med en nøyaktighet på +/- 0,05 m.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-8-1 Mindre tiltak på bebygd eiendom - bruksendring utenfor hensynssone - areal inntil 50 m²
§ 3-10 Unntak fra tekniske krav i eksisterende byggverk - 2 stk.

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

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.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Dere kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Vi foretrekker at profesjonelle aktører søker om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse via sin digitale byggesøknadsløsning. Øvrige aktører kan benytte vårt digitale skjema: Byggesak - søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

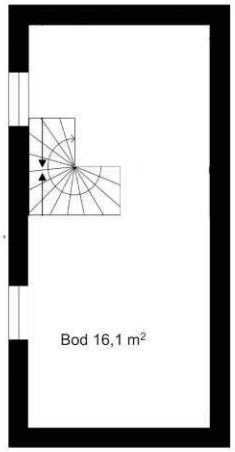
Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket 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
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Tegningsnr:
A20-03

Revisjon dato:
11.11.2025

Type tegning:
Eksisterende Kjellerplan

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tampevegen 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver
Tom Sollihaug

Prosjekt
Bruksendring
Schiøtz vei 19
7020 Trondheim

Dato
24.09.2025

Kontroll prosjekt:

Sign.: **VO** | Kontroll: **RF**

Filnavn
25443 Schiøtz vei 19 20251111.pln

Format
A3

Målestokk

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
438/8

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:
25443

Tegningsnr.:
A20-03

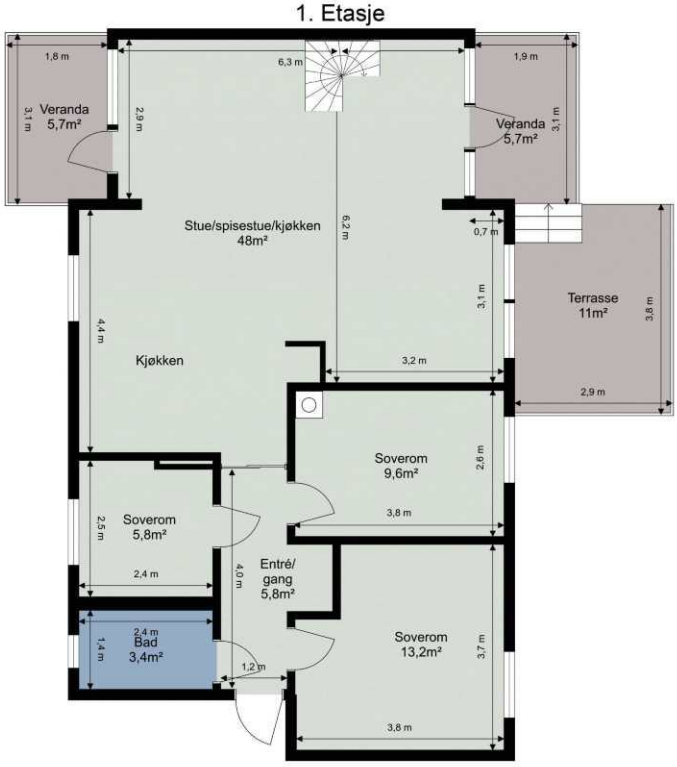
Type tegning:
Eksisterende Kjellerplan

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN AVTALE.

Gjetnes takst

Schiøtz vei 19

1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

BIM med ARCHICAD 24 NOR - Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25443 Schiøtz vei 19\08 - Tegninger, fakturabasis\8.1 Tegninger, tilbudet, emn, tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25443 Schiøtz vei 19 20251111.pln

Tegningsnr.: A20-04	Revisjon dato: 11.11.2025
Type tegning: Eksisterende Plan 1.Etasje	

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK: Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

Fase: **Byggemelding**

STEINLAND

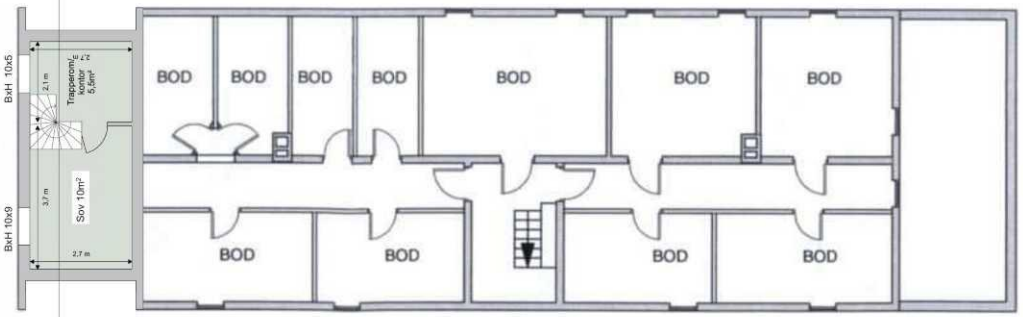
Tiltakshaver: **Tom Sollihaug**

Prosjekt: **Bruksendring**
Schiøtz vei 19
7020 Trondheim

Dato: 24.09.2025	
Kontroll prosjekt:	
Sign.: VO	Kontroll: RF
Filnavn: 25443 Schiøtz vei 19 20251111.pln	
Format: A3	
Målestokk:	
Kontroll utførende:	
Gnr./Bnr./Festenr.: 438/8	Sign.: / Kontroll:
Prosjektnr.: 25443	Tegningsnr.: A20-04
Type tegning: Eksisterende Plan 1.Etasje	

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN AVTALE.

Snitt A



KJELLERPLAN

Snitt A

Tegningsnr: **A20-02**	Revisjon dato: **11.11.2025**
Type tegning: **Kjellerplan ny**	

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK: Steinland Multiplan AS
Tempevegen 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28 000
post@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver
Tom Sollihaug

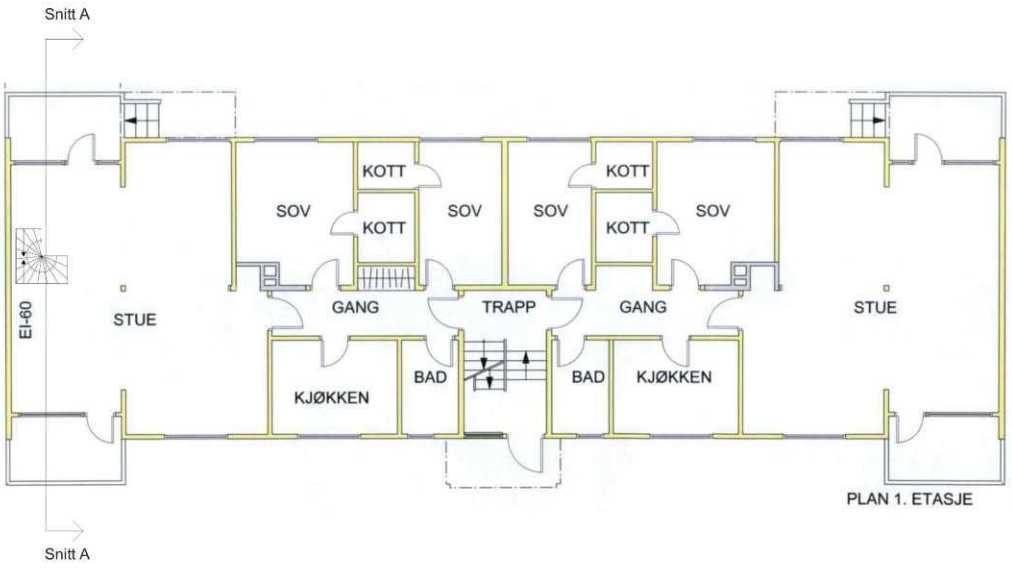
Prosjekt
Bruksendring
Schiøtz vei 19
7020 Trondheim

Dato	24.09.2025
Kontroll prosjekt:	
Sign.: **VO**	Kontroll: **RF**
Filnavn	25443 Schiøtz vei 19 20251111.pln
Format	**A3**
Målestokk	
Kontroll utførende:	
Sign.	Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.: **438/8**	
Prosjektnr.: **25443**	Tegningsnr.: **A20-02**

Type tegning:
Kjellerplan ny

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE.



Tegningsnr.
A20-01

Revisjon dato:
11.11.2025

Type tegning
Plan 1. etasje ny

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver
Tom Sollihaug

Dato
24.09.2025

Kontroll prosjekt.

Prosjekt
Bruksendring
Schiøtz vei 19
7020 Trondheim

Sign.: **VO**
Kontroll: **RF**

Filnavn
25443 Schiøtz vei 19 20251111.pln

Format
A3

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
438/8

Sign.

Kontroll

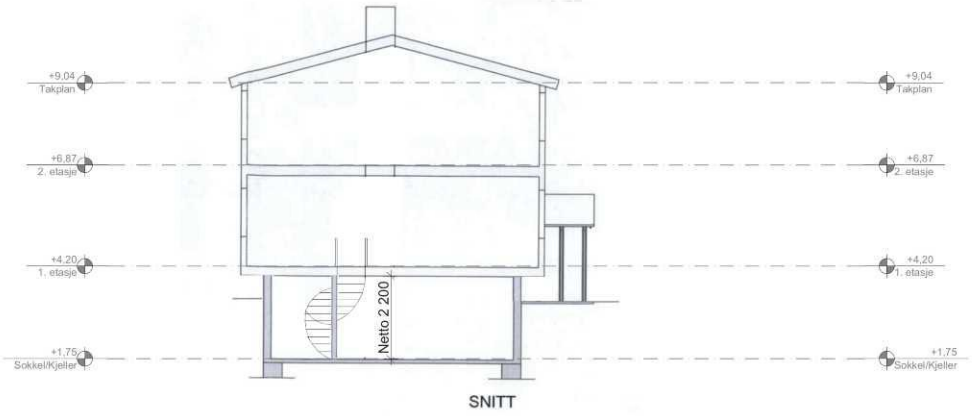
Prosjektnr.:
25443

Tegningsnr.:
A20-01

Type tegning:
Plan 1. etasje ny

OPPHAVSRETTSLOVEN. ALLE RETTIGHETER TILHØRER STEINLAND MULTIPLAN AS

BIM med ARCHICAD 24 NOR - Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25443 Schiøtz vei 19\08 - Tegninger, fakturabasis\8.1 Tegninger, Skisser, emn, tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25443 Schiøtz vei 19 20251111.pln



SNITT

1:100 Snitt A

Snittet forblir uendret etter at tiltaket er gjennomført

Tegningsnr.: A30-01
Revisjon dato: 11.11.2025
Type tegning: Snitt A Eksisterende og nytt
Prosjektert i hht. Tekniske forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK: Steinland Multiplan AS
Tempevegen 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

Fase: Byggemelding

STEINLAND

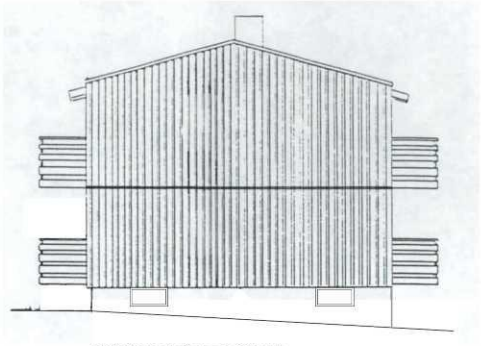
Tiltakshaver: Tom Sollihaug

Prosjekt: Bruksendring
Schiøtz vei 19
7020 Trondheim

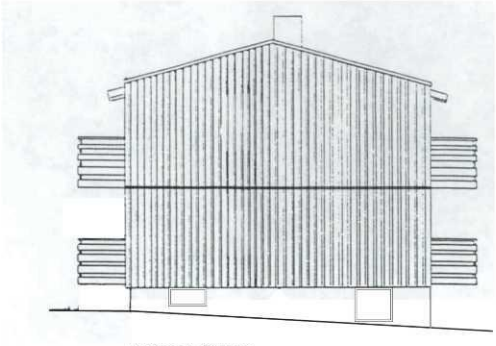
Dato: 24.09.2025
Kontroll prosjekt:
Sign.: VO
Kontroll: RF
Filnavn: 25443 Schiøtz vei 19 20251111.pln
Format: A3
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende:
Sign.:
Kontroll:
Gnr./Bnr./Festenr.: 438/8
Prosjektnr.: 25443
Tegningsnr.: A30-01
Type tegning: Snitt A Eksisterende og nytt

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN AVTALE.

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25443 Schiøtz vei 19\05 - Tegninger, faktablade\A 1 Tegninger, Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25443 Schiøtz vei 19 20251111.pln



Eksisterende fasade Sørøst



Ny fasade Sørøst

Tegningsnr.
A40-01

Revisjon dato:
11.11.2025

Type tegning:
Fasade Sørøst Eksisterende og ny

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tempevegen 2 3
7031 Trondheim
Tlf.: 456 28 000
post@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver
Tom Sollihaug

Prosjekt
Bruksendring
Schiøtz vei 19
7020 Trondheim

Dato
24.09.2025

Kontroll prosjekt

Sign.: **VO** | Kontroll: **RF**

Filnavn
25443 Schiøtz vei 19 20251111.pln

Format
A3

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
438/8

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:
25443

Tegningsnr.:
A40-01

Type tegning:
Fasade Sørøst Eksisterende og ny

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN AVTALE.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 4725/12

Carleif Elektro AS
Bromstadvegen 57

N-7047 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bernt Lothe Andersen	12/49365 oppgis ved alle henvendelser	Bjørn Johnsen	24.10.2012

Schiøtz' veg 14-22 og 19-23, igangsettingstillatelse for brannvarslingsanlegg

Byggested: **Schiøtz' veg 14-22 og 19-23** Gnr./Bnr.: **438/8**
Ansvarlig søker: **Carleif Elektro AS**
Tiltakshaver: **Fagerlia Hageby bl**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 11.10.2012.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 11.10.2012 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder brannvarslingsanlegg.

Nabovarsel

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

Tiltaket

Byggesakskontoret har ingen merknader til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Carleif Elektro AS med organisasjonsnummer 943001375 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen brannalarmanlegg tiltaksklasse 2

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

Foretakene har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretakene oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen ”Skjemaer” i venstre kolonne.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/49365	24.10.2012

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen ”Skjemaer” i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Fagerlia Hageby bl, Fagerliveien 30 B, 7020 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

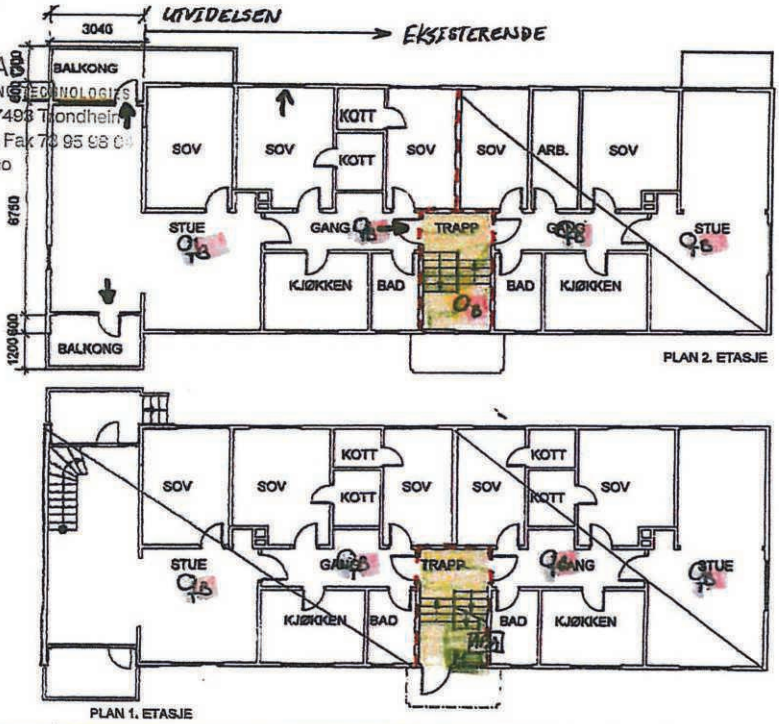
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

28/6-11

Tor Ulvan

SIEMENS AS
DIVISJON BUILDING TECHNOLOGIES
Bratsbergv. 5, 7493 Trondheim
Tlf. 73 95 90 00 Fax 73 95 98 09
www.siemens.no



VEDLEGG D1/E1



SITUASJONSPLAN 1:1000

N

NABOVARSEL SENDT:

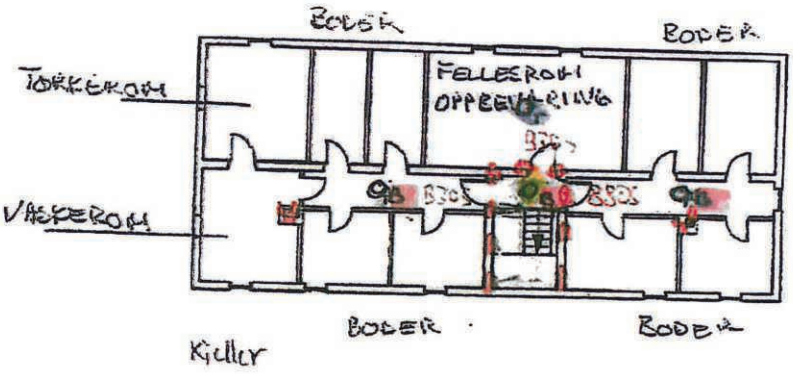
Gnr/bnr/snr:	Adresse/bruksnavn:	Hjemmelhaver:
438/1	Elsterparken	Trondheim Kommune
423/338	Schlatz' vei 12 B	Lillian Myhre-Sand og Jan Erik Sand
438/5	Fellestomt	Fagerliveien 20 Huseierlag
438/21	Fagerliveien	Ruth Aune, Monika Lie Larsen, Annar Lie, Magne Nåstad
438/25		Paul Johan Olsen

EI30

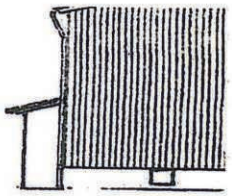
RØMNINGSVEI / RETNING

UTBYGGERS/EIERETTSHAVER: KRISTIN MIDTDAL	HUSTYPE: 1. BYGGETRINN - KRYSSDELT HUS	FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG - FORNYING/TILBYGG	Dato: 10.05.11
FAGERLIVEIEN 15 B	TILBYGG 2. ETASJE OVER ALLEREDE UTBYGD 1. ETASJE	PLANER OG SITUASJONSPLAN	Målestokk: 1:100/1:1000
RAMSHARTSVEI -			Tegn.nr: 8615-3-3-01
SCHLØTZ VEI -			
SKOGVOKTERVEIEN -		G&T Grimstad og Tønsager AS SIVILARKITEKTER INNHERREDSVN. 9, 7014 TRONDHEIM TLF 73 10 20 30 TELEFAKS 73 10 20 31	8615 3-3-01
AASENGVEIEN -			

Basert på originaltegninger av arkitektene mnal Krag, Borgersen, Duus, Hofset, Larsen, Skjeland og Handberg 1951 - 1998



Kjeller



28/6 - 11

Tor Ulleran

SIEMENS AS
DIVISJON BUILDING TECHNOLOGIES
Bratsbergv. 5, 7493 Trondheim
Tlf. 73 95 90 00 Fax 73 95 98 04
www.siemens.no

- Evt. teknisk rom skilles ut som egen brannselle i kjeller
- Der kjeller tas i bruk som bolig må den skilles ut med brannselleskil til øvrige deler av kjeller

UTBYGGER/BORETTSHAVER:	HUSTYPE:
OLA/KARI NORDMANN	2. BYGGETRINN - KRYSSDELT HUS
FAGERLIVEIEN -	
RAMSHARTSVEI -	
SCHIØTZ VEI -	
SKOGVOKTERVEIEN -	
AAENGVEIEN -	

Basert på originaltegninger av arkitektene mnal Krag, Borgersen, Duus, Hoiset, Larsen, Slidreland og Handberg 1951 - 198

ABA – Brannsentral
OB – Røkdet. m/summer
QB – Røkdet, multi m/summer
M – Manuell melder

BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. [redacted] 54 60 11

TC/jg

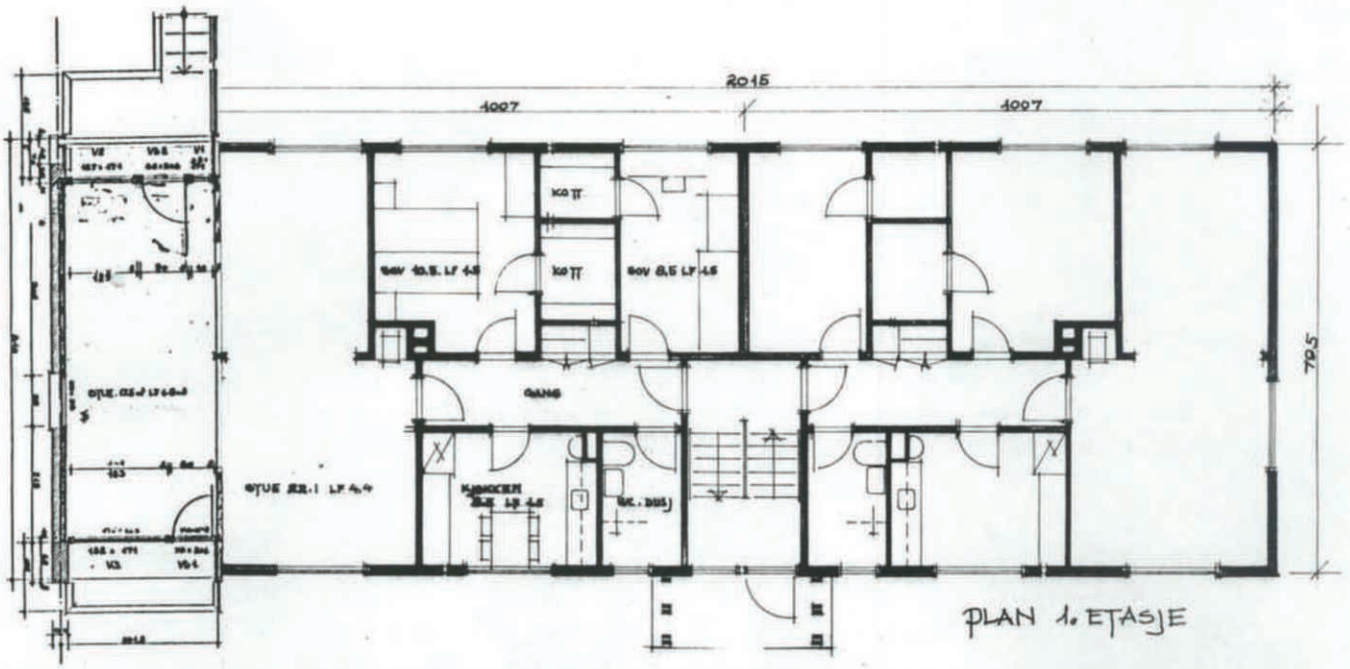
G.nr.	Br.nr.	Dato:	
Matr.nr. Schiøtz' vei 19		27.08.1985	Sak nr. DB 1345/85

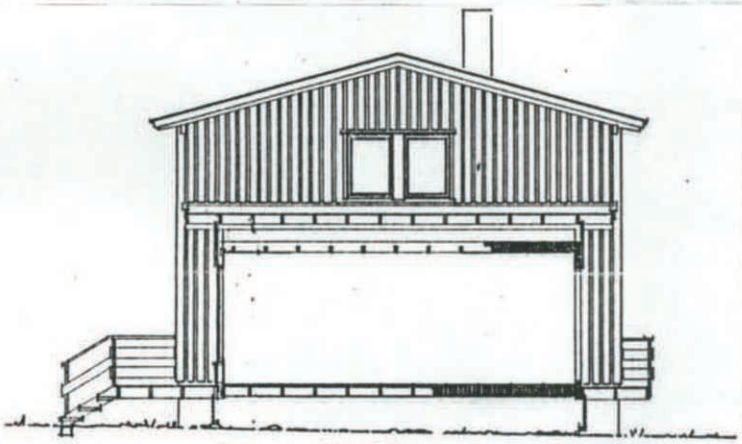
Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

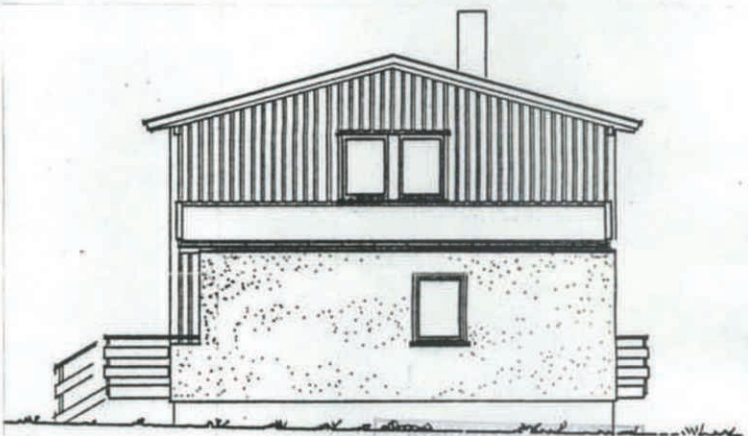
Søknad om bygging av tilbygg mottatt 31. mai 1985 fra Sverre Løseth.
Tilbygget får en grunnflate på ca. 19 m2 og bygges i en etasje.
Tilbygget blir liggende over en avløpsledning og får dessuten mindre enn 4 meters avstand fra nabogrense.
Vassverkseksjonen har godkjent at ledningen kan flyttes slik at den blir liggende i nabogrense med en avstand på 2 meter til tilbygget under forutsetning av at underkant bankett legges 50 cm lavere enn underkant rør.
Fra Schiøtz vei 17 E foreligger erklæring med tillatelse til å bygge inntil 1,5 meter fra nabogrense.

Vedtak:

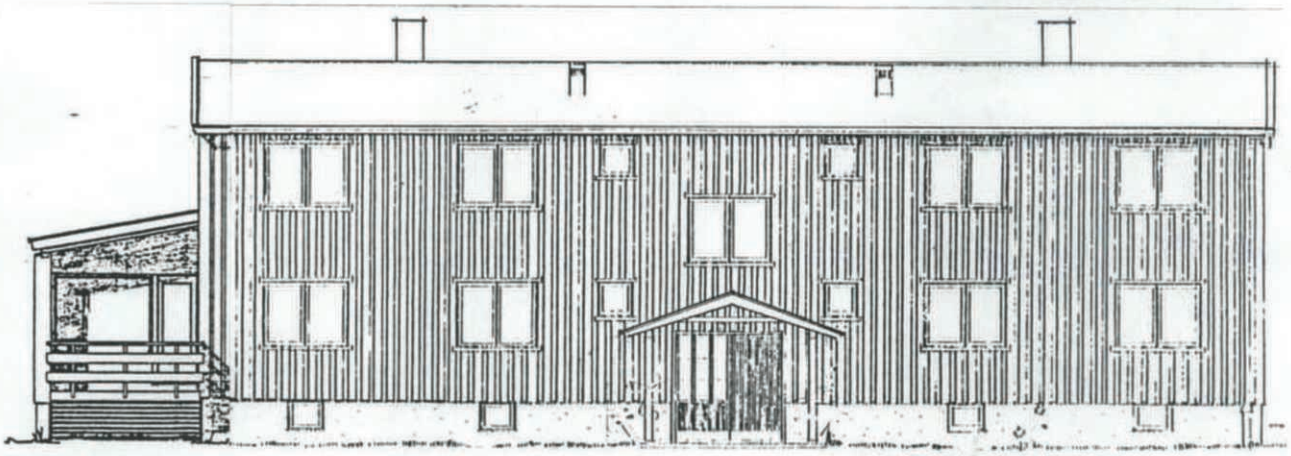
Søknaden godkjennes på vilkår satt av vassverkseksjonen.
Vegg mot nabo må utføres i brannklasse min. A 120.
Det viste vindu må sløyfes.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.




SNITT


FASADE. SYD-ØST

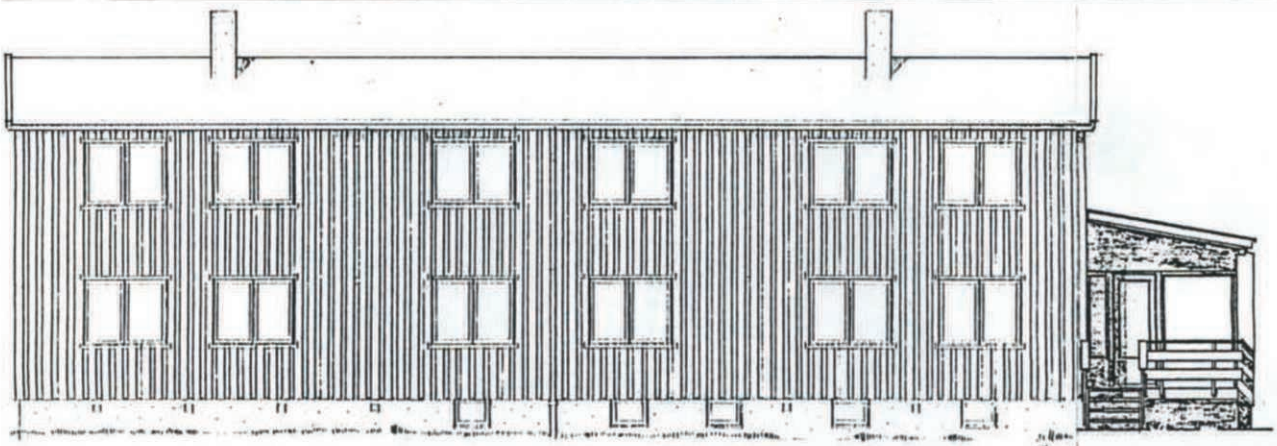
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
31 MAI 1985
SAK NR.


FASADE NORD-ØST

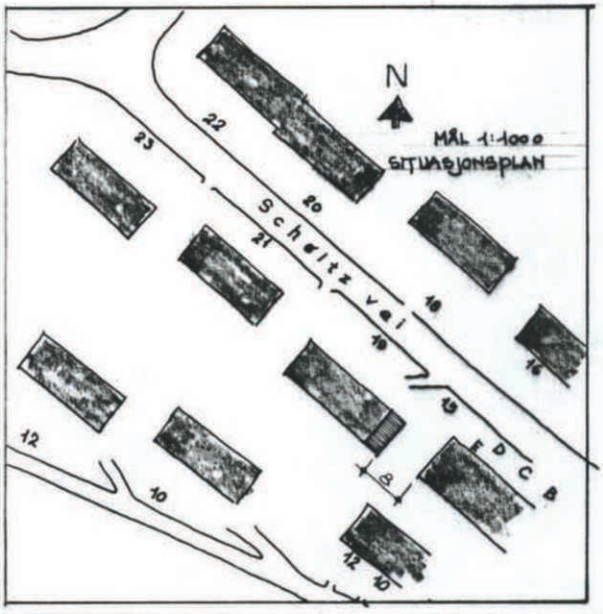
DELEGASJONSVEDTAK
Behand. Sak nr. i u
27.08.85 01345
BYGGESAKSKONTORET

SCHØITZVEI 19. TLF. SVERRE LØSETH. 534584	MÅL. 1:100 DATO. 29.5.85	TEGNING NR.
FAGERLIA BORETTSLAG TRONDHEIM.	ARKITEKT M.N.A.L EINAR HANDBERG BROMSTADEKRA 17c 7000 TRONDHEIM.	A. 01.

DELEGASJONSVEDTAK
Behandl. Sak nr. 03
27.08.85 01275
BYGGESAKSKONTORET



FASADE. SYD-VEST



BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
31 MAI 1985
SAK NR.

SCHØITZVEI 19. TLF SVERRE LØSETH 534584	MÅL. 1:100 DATO. 29.5.85	TEGNING NR.	
FAGERLIA BORETTSLAG TRONDHEIM.	ARKITEKT M.N.A.L EINAR HANDBERG BROMSTADEKRA 17C 7000 TRONDHEIM.	A. 02	

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000		90	TC
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Schiøtz' vei 19		den 24.01.1984	Sak nr. B 159/84

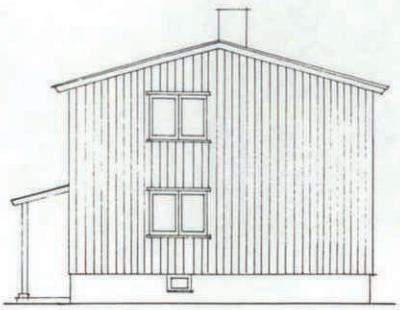
Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

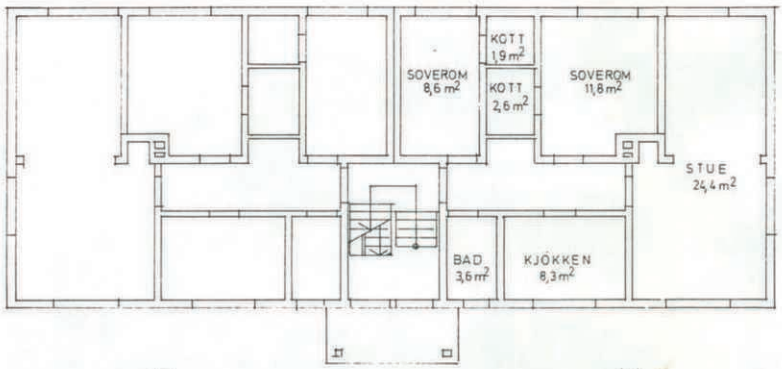
Søknad fra Fagerlia Hageby Borettslag v/Knut Einar Larsen om tilbygg på hver gavl på 4-mannsbolig, bygging av 4 balkonger i 2. etasje og utskifting av eksisterende vindu til terrassedør i 1. og 2. etasje. I tillegg skiftes alle vinduer i huset.
De nye vinduene får samme inndeling.
Tilbygget er hver på 16,5 m² grunnflate og bygges i en etasje.
Naboer er varslet, ingen merknader.

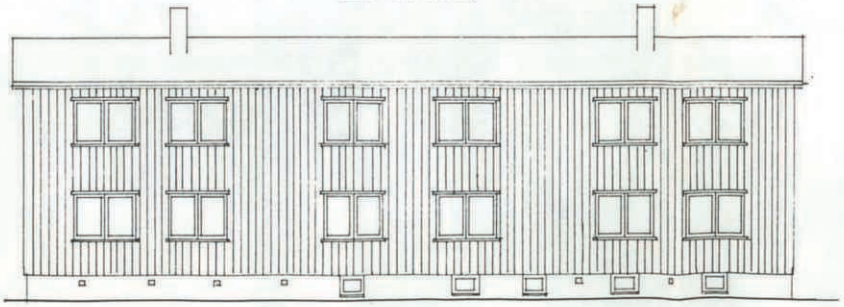
Vedtak:

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









TRONDHEIM
24.01.84*00159
BYGNINGSRÅD

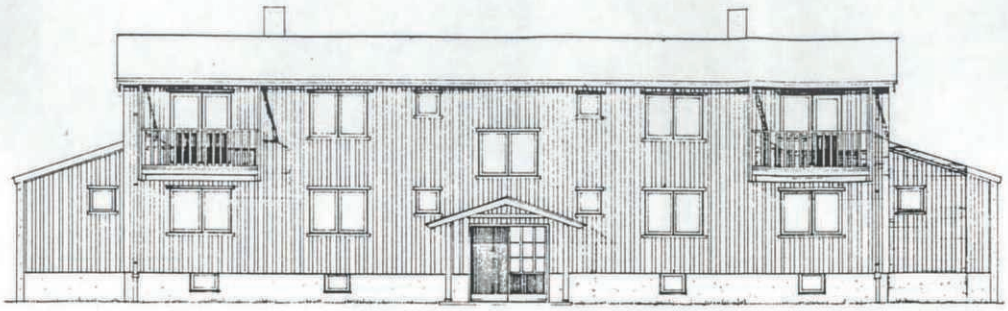
A-1

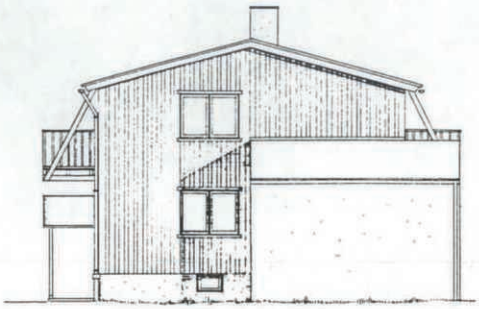
FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG

4 -mannsboliger / 1. byggetrinn
Fagerliv. 15+17+19+21
Skogvokterv. 10.12
Schiötzv 14.16.18.20.22 / 19.21.23

Opptegnet etter anmeldelsestegninger fra
Krag. Borgersen. Duus. Hofset / ark. MNAL 1952

KEL/JES 1983







TRONDHEIM
24.01.84*00159
BYGNINGSRÅD

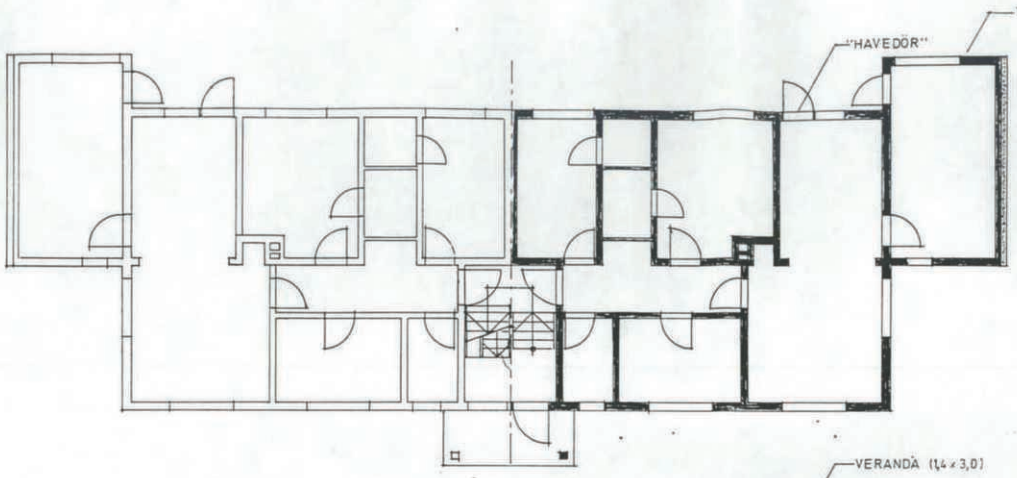
GJELDER FOR:	FAGERLIV.	15, 17, 19, 21
	RAMSHARTSV.	
	SCHIØTZ'V.	14, 16, 18, 20, 22 / 19, 21, 23
	SKOGVOKTERV.	10, 12
	AAENGV.	

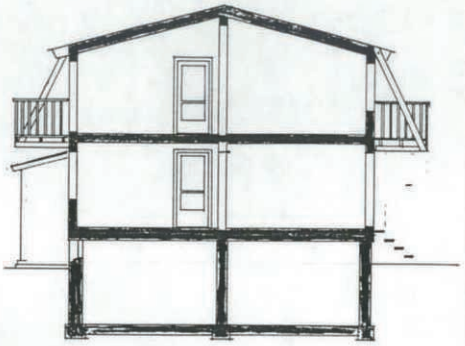
HUSTYPE
4-mannsboliger
1. byggetrinn
(se tegning A1)

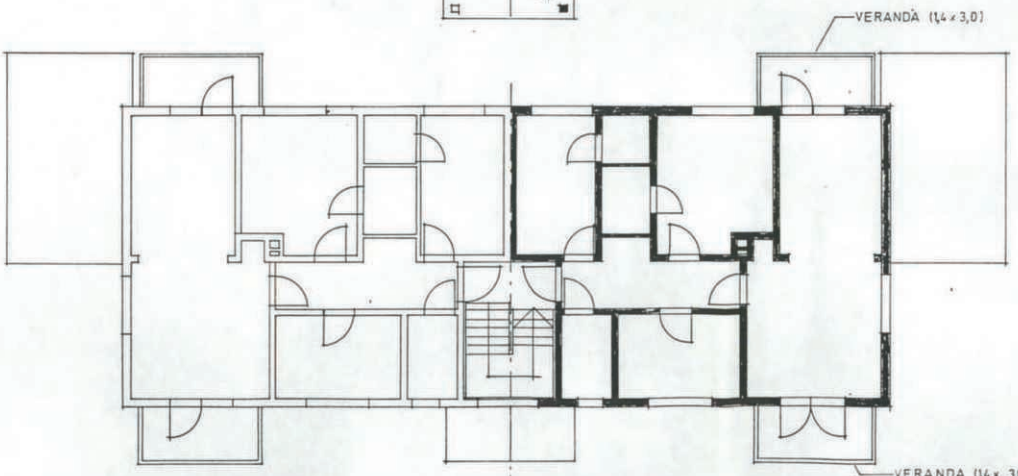
FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG
FORNYELSER

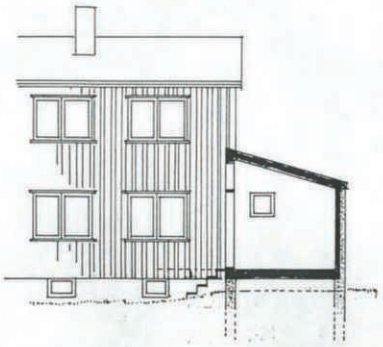
KNUT EINAR LARSEN & JAN-ERIK SIKKELAND ARKITEKTER

TEGNING NR. 1
DATO: 30.10.83
MÅL 1:100









GJELDER FOR:			HUSTYPE
	FAGERLIV.	15, 17, 19, 21	4-mannsboliger 1. byggetrinn (se tegning A)
	RAMSHARTSV.		
	SCHIØTZ'V.	14, 16, 18, 20, 22 / 19, 21, 23	
	SKOGVOKTERV.	10, 12	
	AAENGV.		

FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG FORNYELSER

KNUT EINAR LARSEN & JAN-ERIK SIKKELAND ARKITEKTER

TEGNING NR 2

DATO: 30.10.83

MÅL 1:100

Sendes brannstyret til uttalelse.

Området aktes ikke oppdelt i særskilte matrikkelnommer for hver enkelt bygningsblokk eller del derav.

De sammenbygde hus på 157.1 m² x 2 = 314.2 m² med brannmur imellom må kunne tillates i samsvar med bygningsloven § 115,2 idet takflaten på begge sider av brannveggen blir å forsyne med brannherdig isolasjon i 2,5 meter bredde under den ildfaste tekning i henhold til forskriftenes kap. 19, § 1, p. 6.

Et annet spörsmål er om den innbyrdes avstand mellom husgruppene ansees tilstrekkelig ?

Trondheim bygningssjefkontor, den 18. aug. 1951.

Str/AF
T.B.S.jnr. 78/51.

Sendes Trondheim bygningsråd.

Brannstyret anbefaler dispensasjon fra bygningslovens § 114.1 under forutsetning av at avstanden mellom husgruppene ikke blir mindre enn 10 m.

Trondheim brannstyre, den 11. september 1951.

Byggesak 284/51.
Fagerlia - Trondheim og Omegn Bolig- og Byggelag.

Sendes bygningssjefen i Trondheim.

Helserådet har intet å bemerke.

Trondheim helseråd, 14/9- 1951.

Bj. Rogan
(sing).

Sendes den tekn. rådmann.

Etter brannstyrets erklæring av 11/9-51 og på vilkår som der er satt, anbefaler bygningsrådet at det gis disp. for bebyggelsen fra bygningslovens § 114, punkt 1.

Planlösningen kan ikke godkjennes i den foreliggende form.

Trondheim bygningsråd, den 12. september 1951.

Adr.av. Boktr., Trondh.

7032 og 7033 24/8-57

J.-nr. 284/51.

Byggemelding

T. B. S. J.nr. 78/57

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr. Fagerlia. aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

14. stk. 4-mannsboliger. Hus A til og med N på situasjonsplanen.

Trondheim, den 14.8. 1951

Byggherre: Trondheim og Omegn Bolig og Byggelag. (egenhendig underskrift)

Adresse: Olav Trygvasons gate

Anmelder: Krag, Borgersen, Duus, Hofset. Arkitekter M.N.A:L.

Adresse: Nordre gate 8,

Ansvarshavende: Anmeldes ved arbeidets igangsetting.

John Rokseth
Klostergt. 2a Telf. 28528.

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse ..... m² 138000 m2 for ialt 14 stk. 4-mannsboliger.

Eldre bebyggelses areal ..... m² ikke medregnet.

Nye bygningers areal ..... m² 157,1 m2 pr. 4-mannsbolig for 14 stk. ialt 2199,4 m2.

161,6 m²

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved:

6-201
6-202
6-203
6-204
6-205
6-206
6-207
6-208

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dep. forskrifter kapt. XXII.) fast leire.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloak og vanntilførsel: se situasjonsplan.
4" drensrør omkring bygningen.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: se situasjonspl.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: ingen.

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved): -

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: nei.

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
se situasjonspl.

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg: ingen
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden: -ligger ikke i gateflukt.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring: nei.

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: luftebalkonger

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver: ingen.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: nei.

§ 89 og 113 Byggematerialenes art og veggk~~onstruksjon~~:
~~§ 73 og 115 Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:~~
grunnmur: betong 20 cm, tresonitt 7 cm.
yttervegg: 4" amrik. bindingsv. stenuldpute, 2 l.papp & panel
Bjelkelag med steinuldisolering.
tak-himling: papp, steinuld, papp, gjennomlufting, takbord.
og to lag sveiset papp.

§ 89 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:

§ 75 og 115 Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
se situasjonspl.

§ 81. Isolasjon: over og under grunnmur.

§ 87. Taktekking: 2 lag sveiset papp.
(Se dept. forskrifter kapt. XI.)

§ 89–92. Innvendige trappers bredde og stigningforhold: se planene.

§ 99–103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon: se planene.
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV.)
Ovnsoppv. med sekundær elektrisk oppv.

§ 104–107. Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal: se planene.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
kjeller leilighetene kjeller.

§ 109. Klosetter: 1 pr. leilighet.

§ 148. Innhegning: ingen.

Ytterligere opplysninger tomtearealet deles i et matrikkelnr. pr. hus hvor to firemannsboliger er bygget inntil hverandre har de brannmur imellom seg.

Gjeldende servitutter:

Matr.nr. Fagerlia Hageby I. (39)

Mstk 4-m. bebyggelse OBS! AVSTAND MELLOM HUSENE 8 o M.

IKKE UTFØRT?

Byggn.tåd jnr. Ad. 284/51.
Mottatt den 9-10-51.

Approbert av byggningsrådet
under henvisning til beslutning av 10.10.51.

Gjønnes Stabell

3605.

Fagerlivegen

Schiøtzgt vei

Gårdsveien 10

Gårdsveien 12

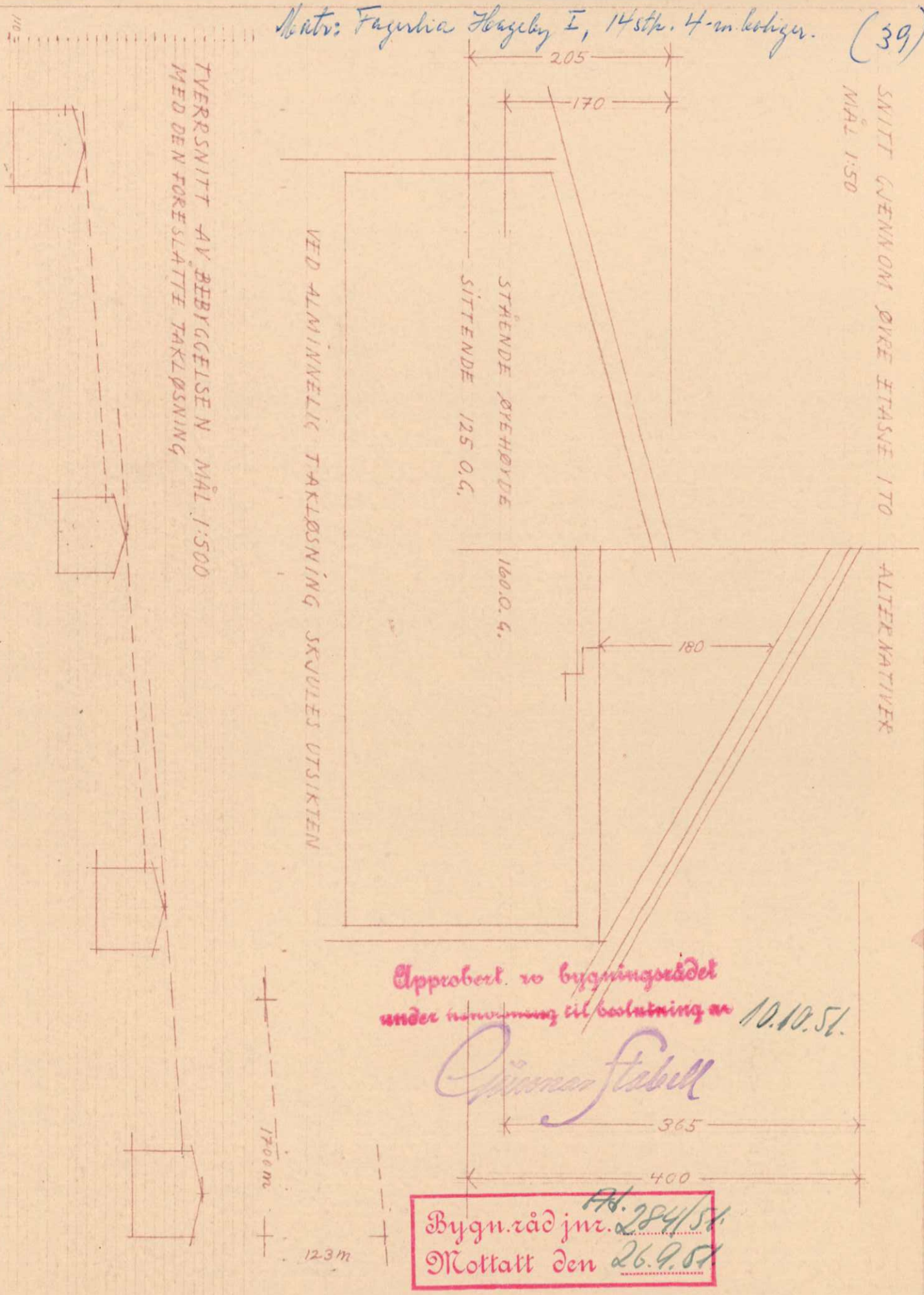
FAGERLIA

+111.5 +113.9 +116.0 +124.2 +126.0 +116.95

TOBB. FAGERLIA	TEGN. NR.	KRAG. BORGERSEN
4-MANNSBOLIGER.	0 201	DOUS. HOFSET
SITUASJONSPLAN MÅL 1:500		ARKITEKTER M.N.A.L.

KUN ERSTATTER TIDL. TEGN. 201. DATUM 8.10.51

Nestv: Fagerlia Høgeby I, 14 stk. 4-m. boliger. (39)

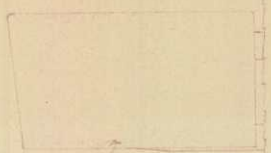


Approbert av byggingsrådet under forutsetning av 10.10.51.

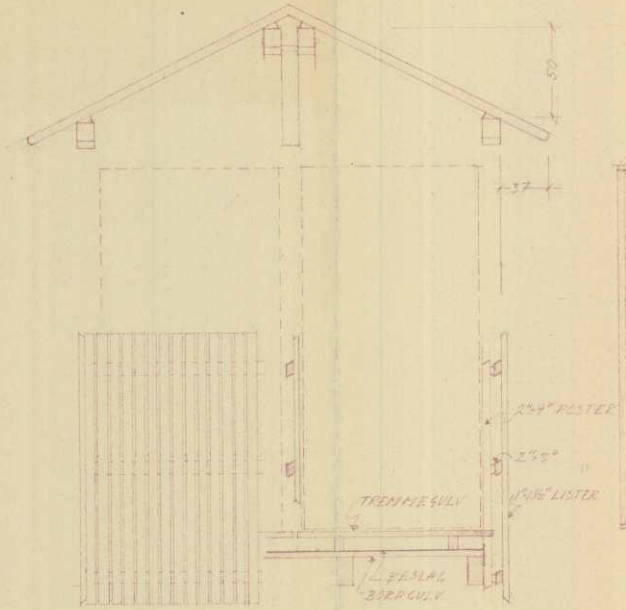
Bygn.råd jnr. 284/51
Mottatt den 26.9.51

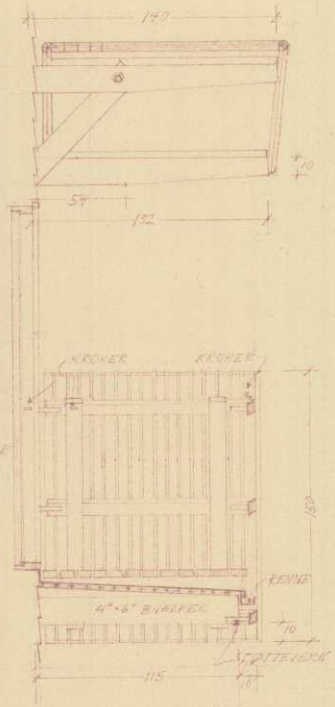
TOBB FAGERLIA	TYPE: TEGN. NR.:	KRAG, BØDTKER SEN
4 MANNSBOLIG	6-100	DUUS, HOFSET
VEDR. UTSIKT OG LOFT		ARKITEKTER MNAL

Matr: Fagerlia Flageby I, 14 Stk. 4-m. boliger. (39)

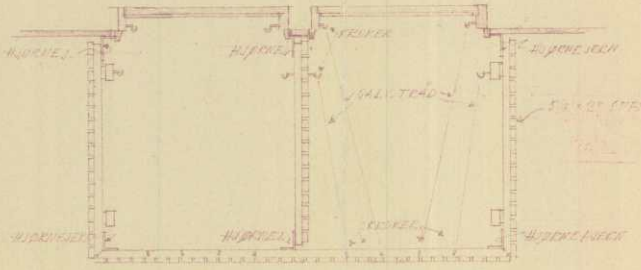


SETT FRA SIDEN





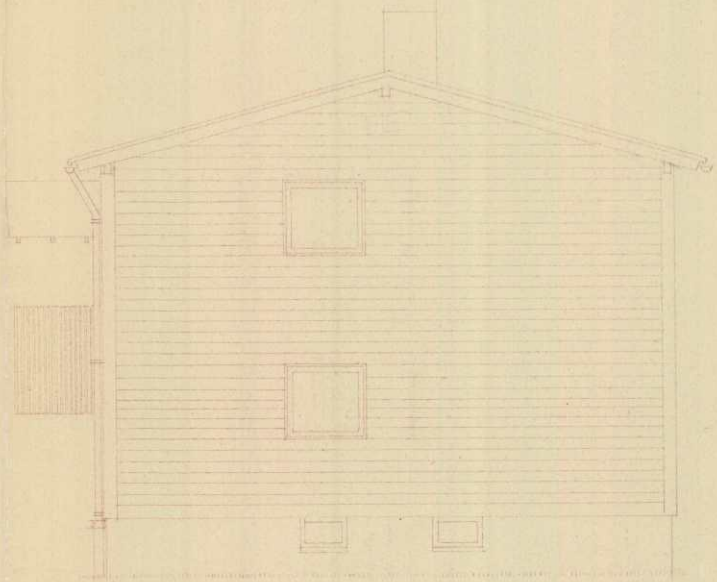
SNITT



PLAN

Approbert av bygningsrådet under henvisning til beslutning av 10.10.51.

Gjønnes Fiebelt



GAVL. DEN ANDRE GAVLVEGG ER SPEILVENDT.

Byggnr. 28415.
Mottatt den 26.9.51.

REGT. 21.9.51
PATD. 10.10.51

TOBB FAGERLIA	TYPE	TEGN. NO.
SKJEMA BALKONG MÅL 1:20	B-208	
GAVLVEGGER MÅL 1:50		

LDAG. BORGERSEN
DIPL. INGENIØR
ARKITEKTER M.N.A.L.

Nstr. nr. Fagerlia Borettslag I (Nsth. Gr.-områden) (39)

FAGERLIA

M 1 L. 1:250 · TRONDHEIM 8 MAI - 52

KLAG - SOFIET - DANS - BELGIEN - N.R.A.L

Bygn.rådjnr. 56.277/51.
Mottatt den 30 MAI 1952

Byggeskrivelse i henhold til ark. Herman Krags skriv av 27. mai 1952.

Trondheim Bygningssjefkontor
20/10 52

17.

J 19. Schiøtz vei

K 21. Schiøtz vei

L 23. Schiøtz vei

Schiøtz vei.

E 17 Schiøtz vei

F 16 Schiøtz vei

G 18. Schiøtz vei

H 20. Schiøtz vei

I 22 Schiøtz vei

A 15 Fagerl.

B 17. Fagerliveien

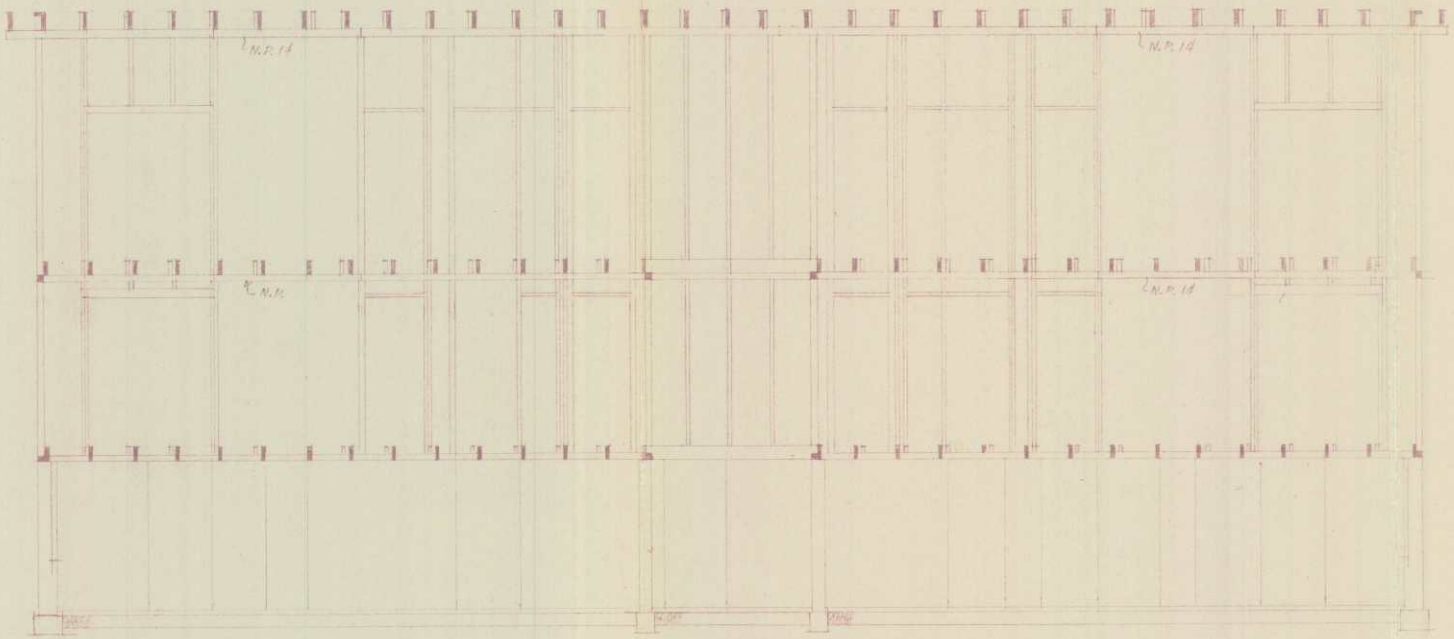
C 19. Fagerliveien

D 21. Fagerliveien

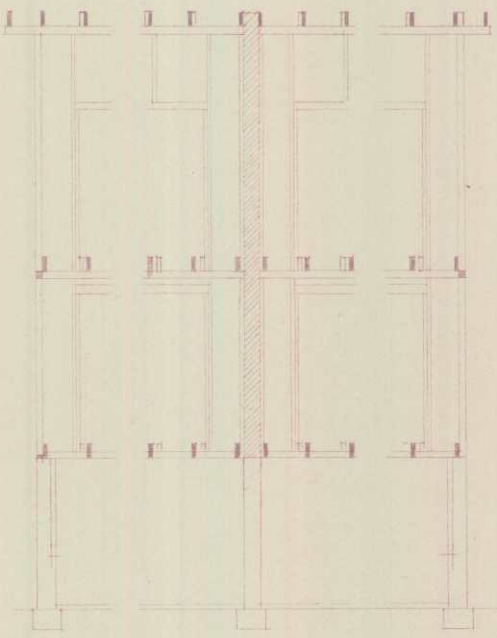
Fagerliveien.

Matr. Fagerlia Haugeby I.
Østk. 4-m boliger.

Framlagt i bygningsrådet 12.9.57. (39)



OPPRISS BÆRE-VEGG



OPPRISS BÆREVEGG VED SAMMENBYGNING

T. B. S. J.nr. 78/57

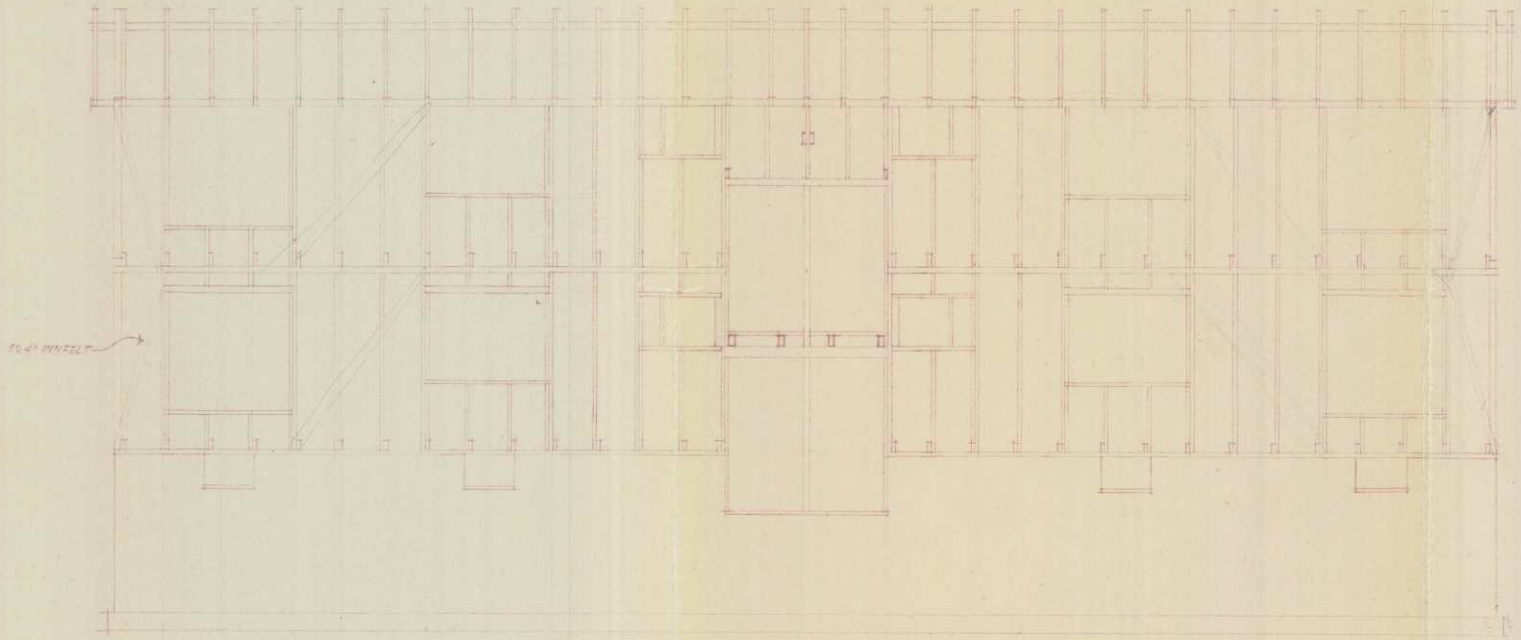
DATO 10.8.57

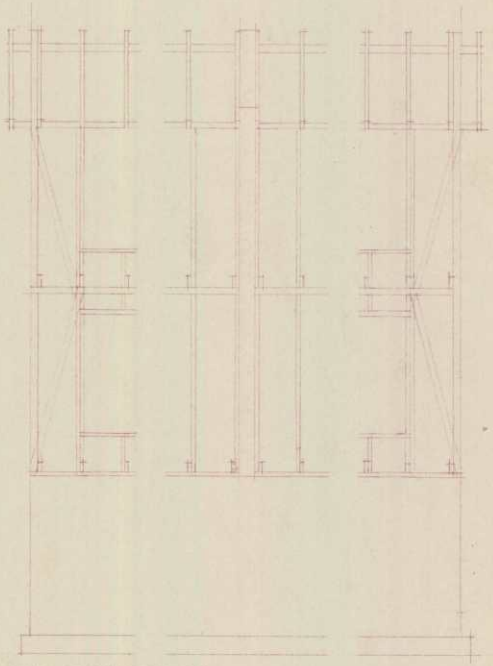
TODR. HAGERLIA.	TYPE TEGN. NR.	ERAG. BERGERSEN
4-MANNSBOLIG		DIDS. HOFSET.
OPPRISS BÆREVEGG		ARKITEKTER M.N.A.L.

Fremlagt i Bygningsrådet 12.9.51.

Nordre Fasanvej Høgeby I. (14 stk. 4-mandshuse)

(39)





VED SAMMENBYGNING.

T. B. S. J.nr. 78/51.

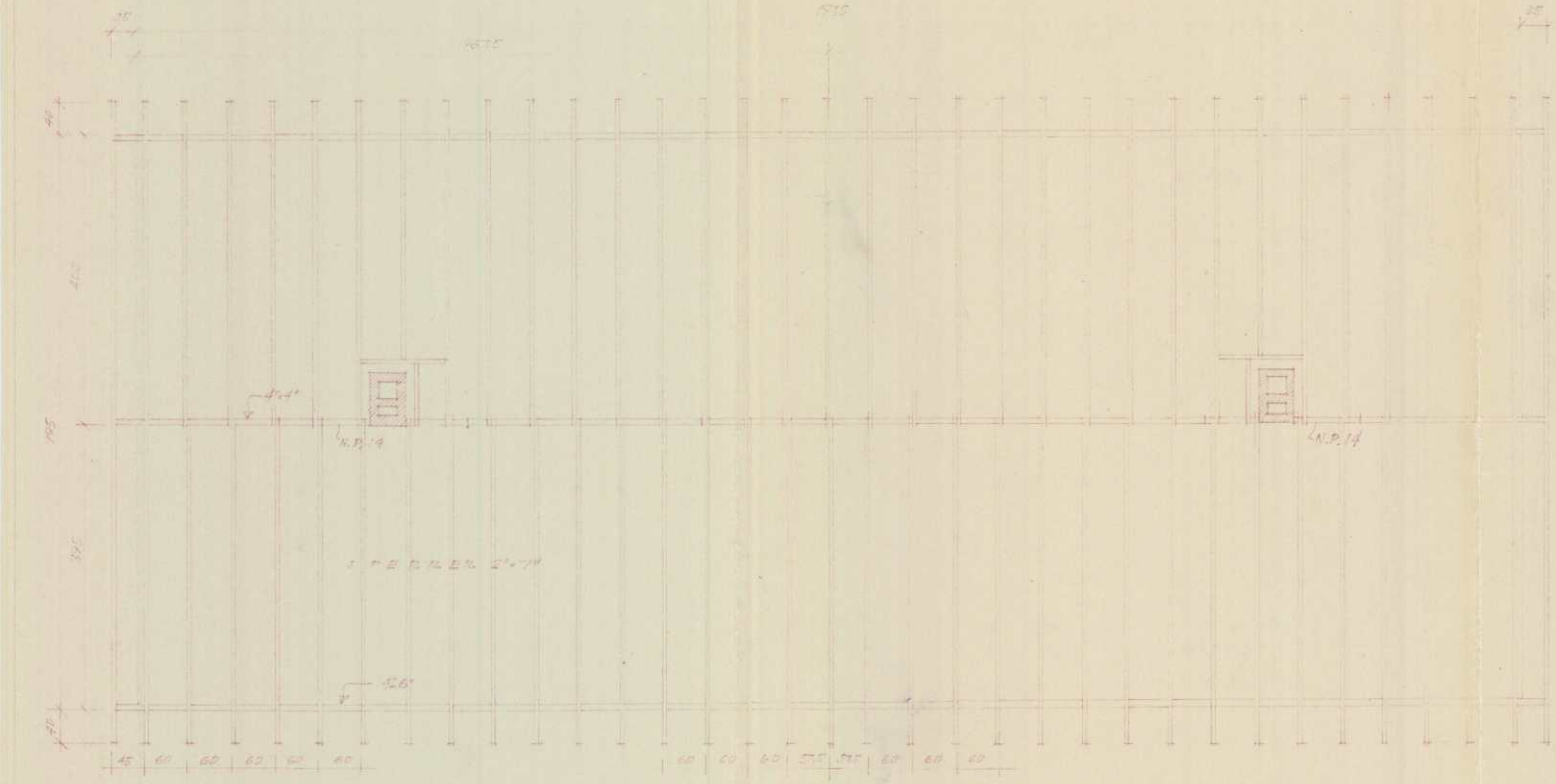
DATO 10. 8. 51

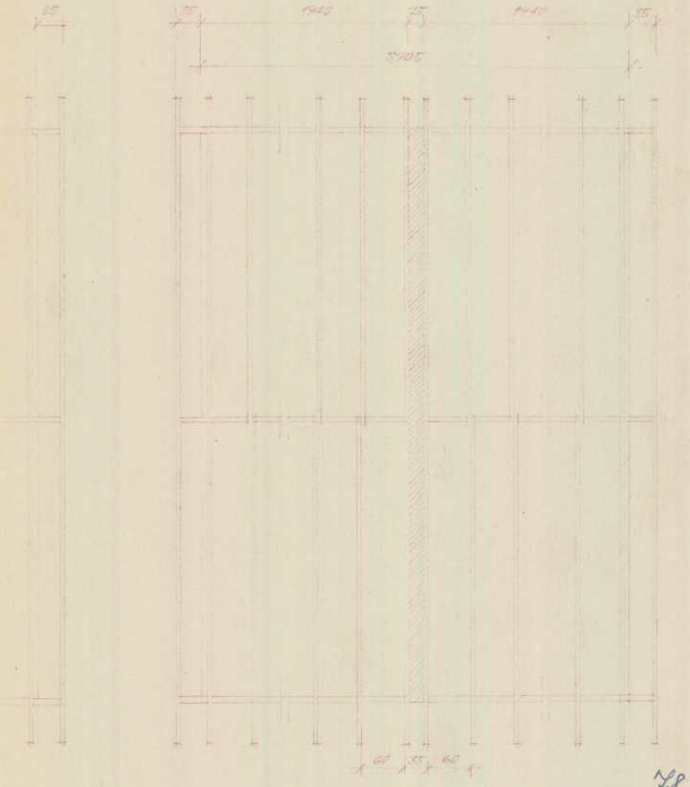
TOBF. FÆLLESHUS.	TYPE - TEGN. NR.	KRAG SØRENSEN
4. MANDSBOLIG	1-200	DUUS HOFSET
BYGNINGSVÆRK IKKE SIDE		ARKITEKTER MAAL

Metr. Fagerlia Hageby I.
14 stk. 4-m. Bolliger.

Fremlagt i Bygningsrådet 12.9.51.

(39)





T. B. S. J.nr. 78/51

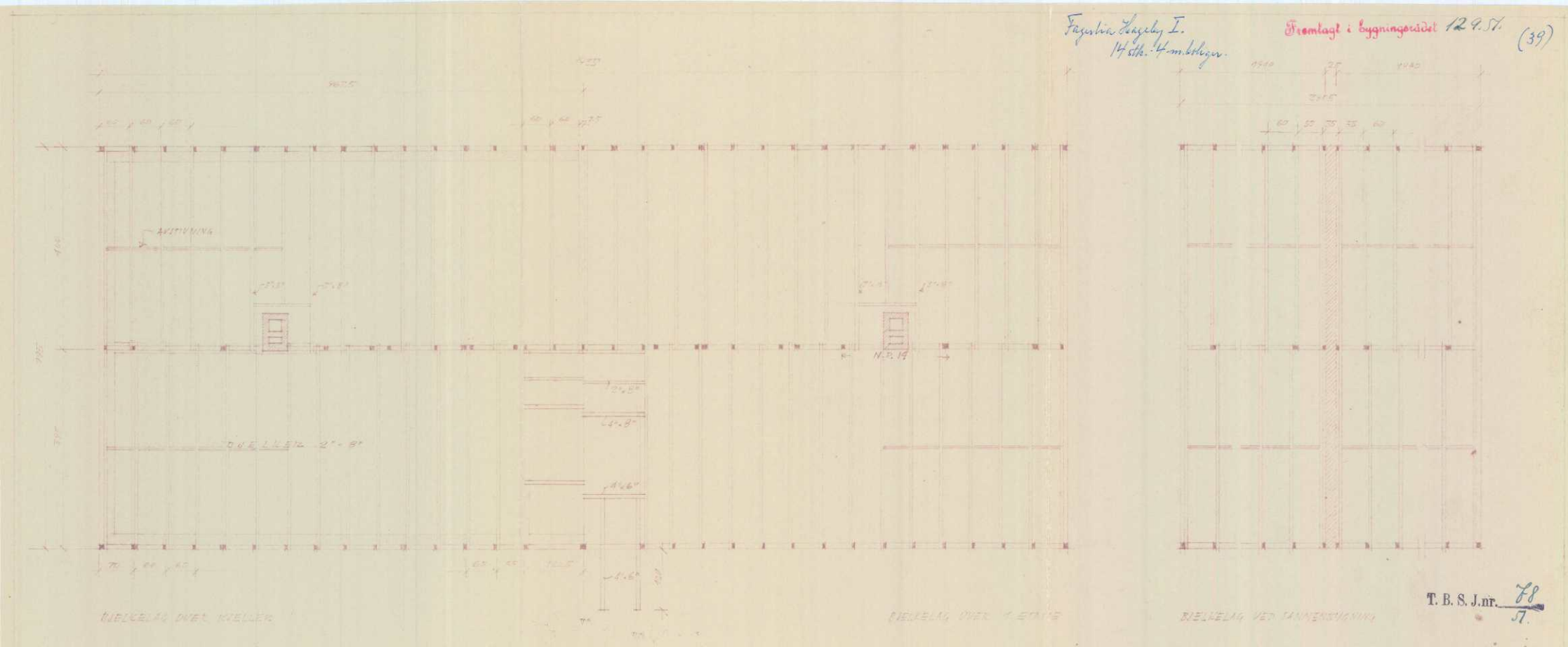
DATO 10. 8. 51

TØB. FAGERLIA.	TYPE TEGN. NR.	ARK. BORGERSEN
4-MANNSBOLIG	B-219	DIVS. HOFLET
SPESIALPLAN		ARKITEKTER M.N.A.L.

Fagerlia Kjøpeby I.
14 stk. 4-m. boliger.

Fremlagt i bygningsrådet 12.9.57.

(39)



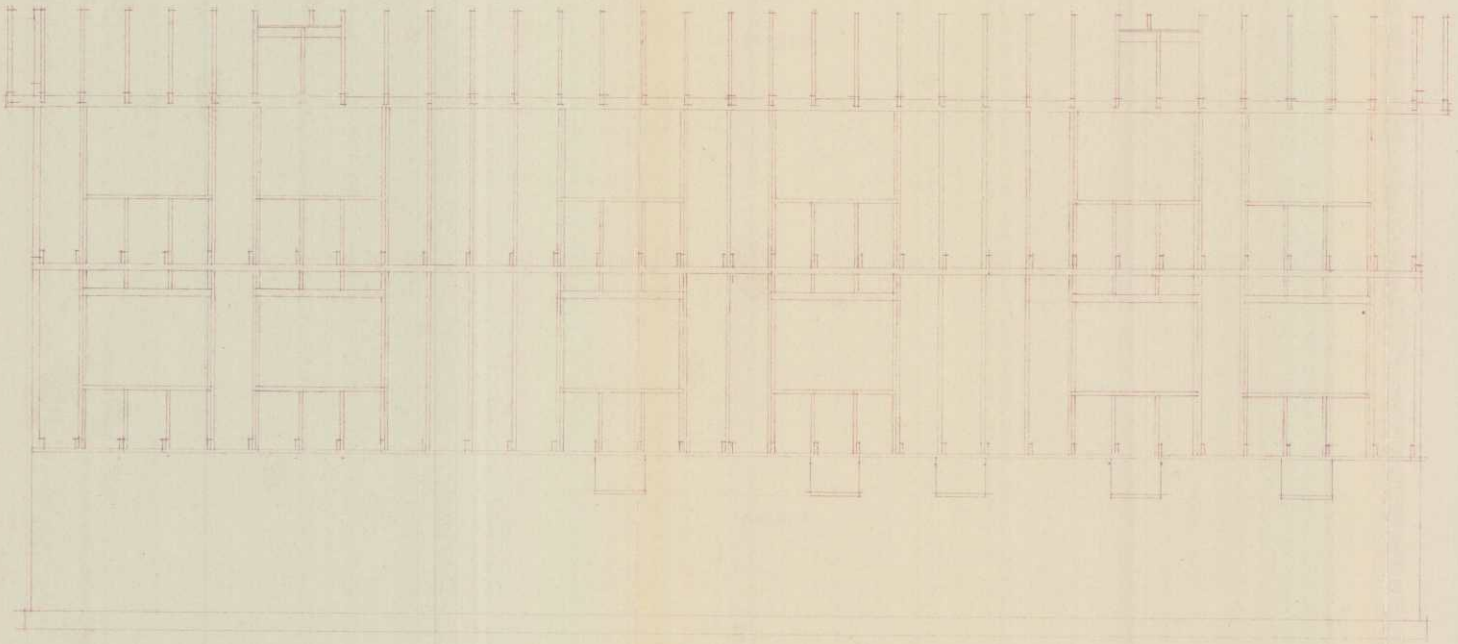
T. B. S. J.nr. 78/57

DATO 10/8. 57

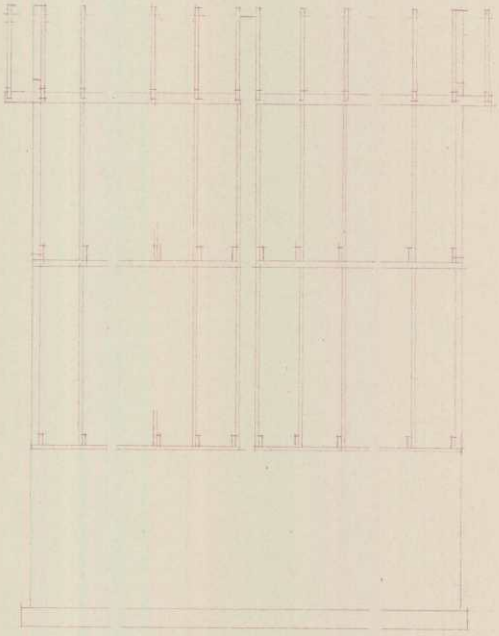
TOBB. FAGERLIA.	TYPE TEGN. NO.	KRIG. BOLIGSERIEN
4-MANNSBOLIG	B-212	OUUS. HUSET
DUELLEGGSPLANER		ARKITEKTEN M.M.A.

Nats: Fagerlia Hageby I.
95 stk. 4-m. bolger

Fremlagt i bygningsrådet 12.9.51. (39)



VEGG-OPPRISS AV HALESIDE



VEGG OPPRISS, HAGESIDE, VED SAMMENKOPLING

T. B. S. J.nr. 78
51.

DATO 10. 8. 51

TOBB. FAGERLIA.	TYPE TEGN. NR.	KRAG. BUGGENSEN
4-MANNSBOLIG	8-210	DUUS. HOFSET
VEGGOPPRISS		ARKITEKTER M.N.A.L.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

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 :

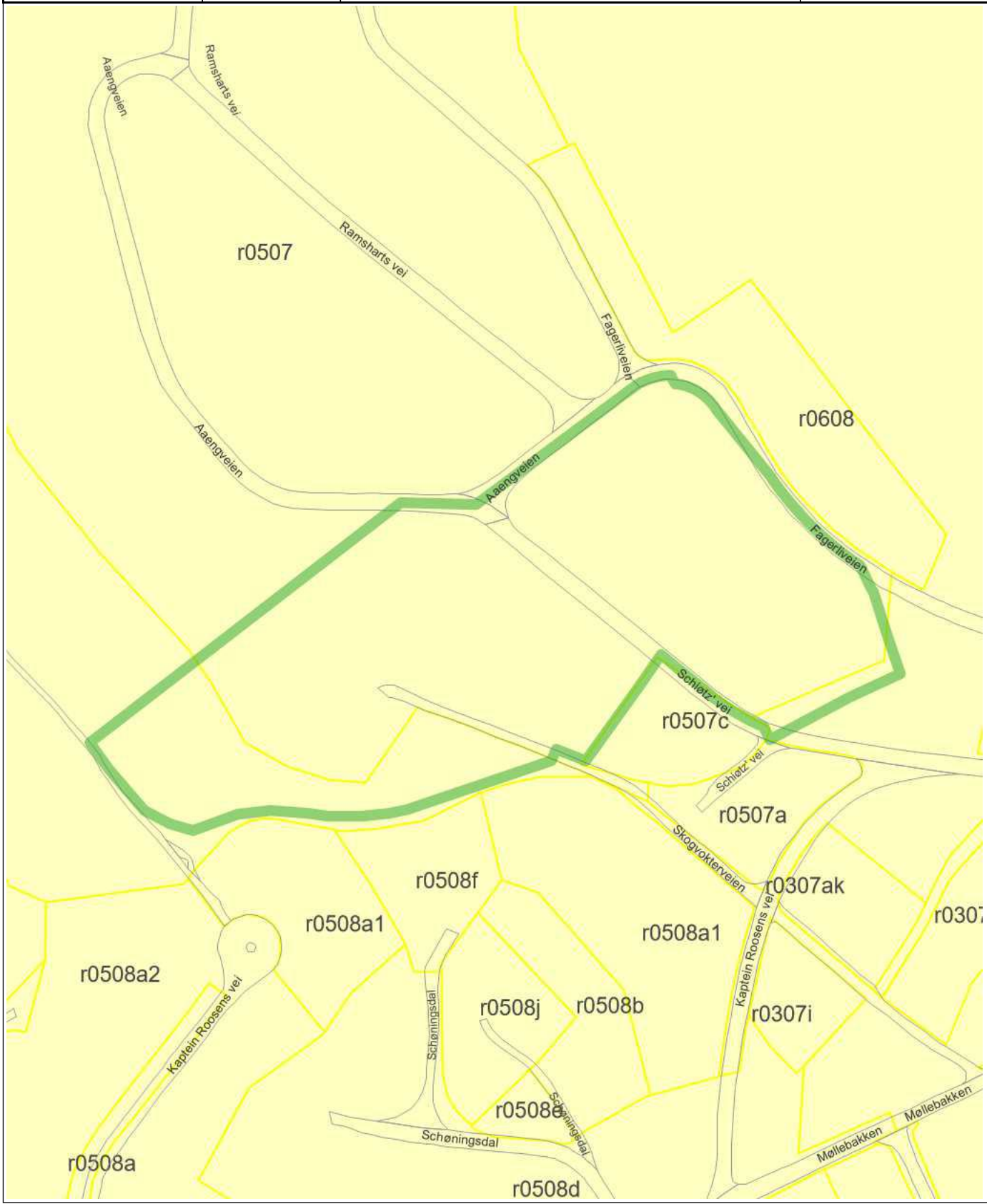
" I strøk for åpen bebyggelse kan bygningsrådet tillate at bygging trekkes lenger inn på tomten enn byggelinjene viser."

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 438	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Schiøtz' vei 19 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Skogsbilveg gatenavn .

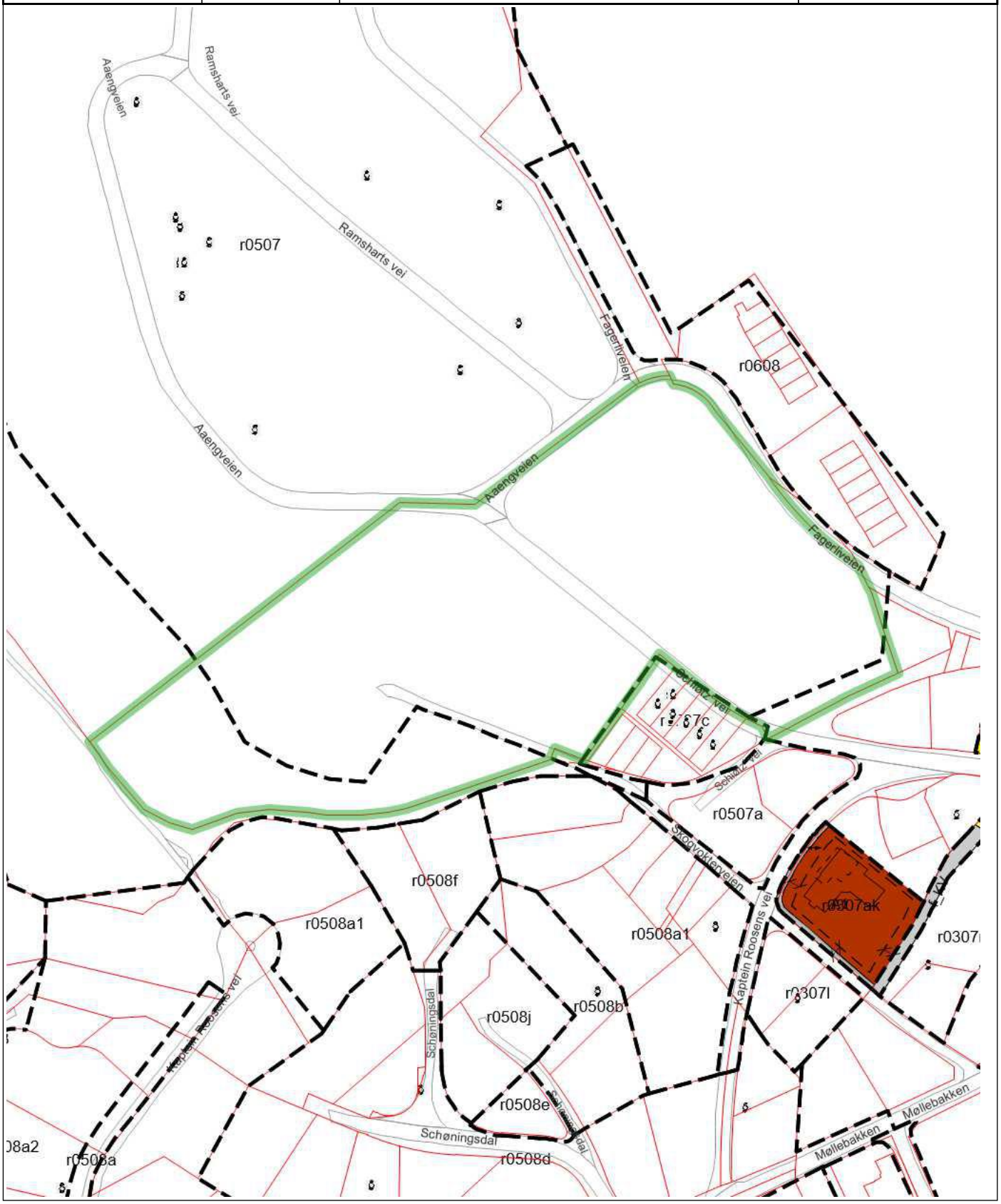
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 438	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Schiøtz' vei 19 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Skogsbilveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Måle- og avstandslinje


Bolig


Almennyttig formål


Gangveg


Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse


Kjøreveg


Gang-/sykkelveg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

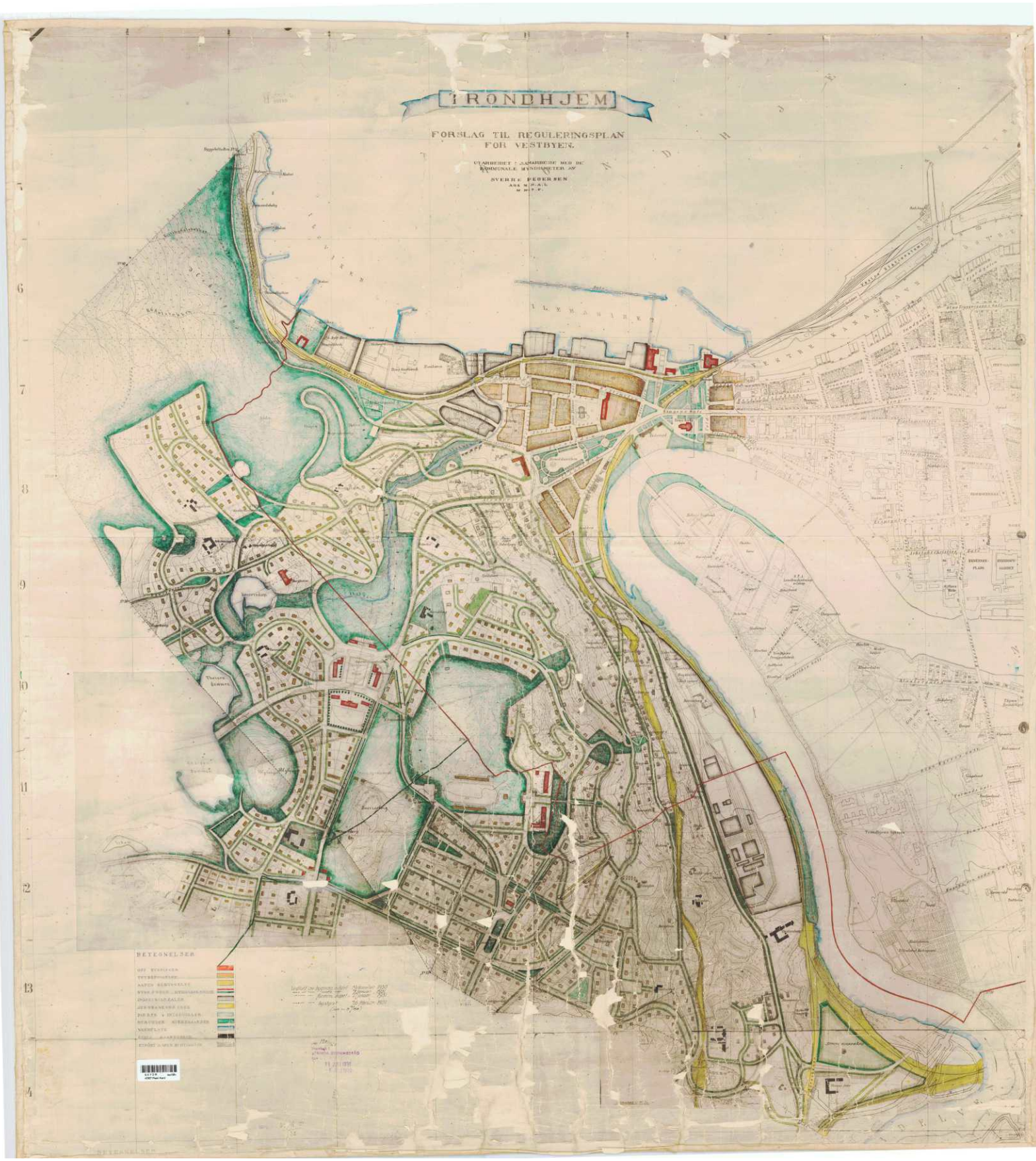
Eiendom:	Gnr: 438	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Schiøtz' vei 19 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

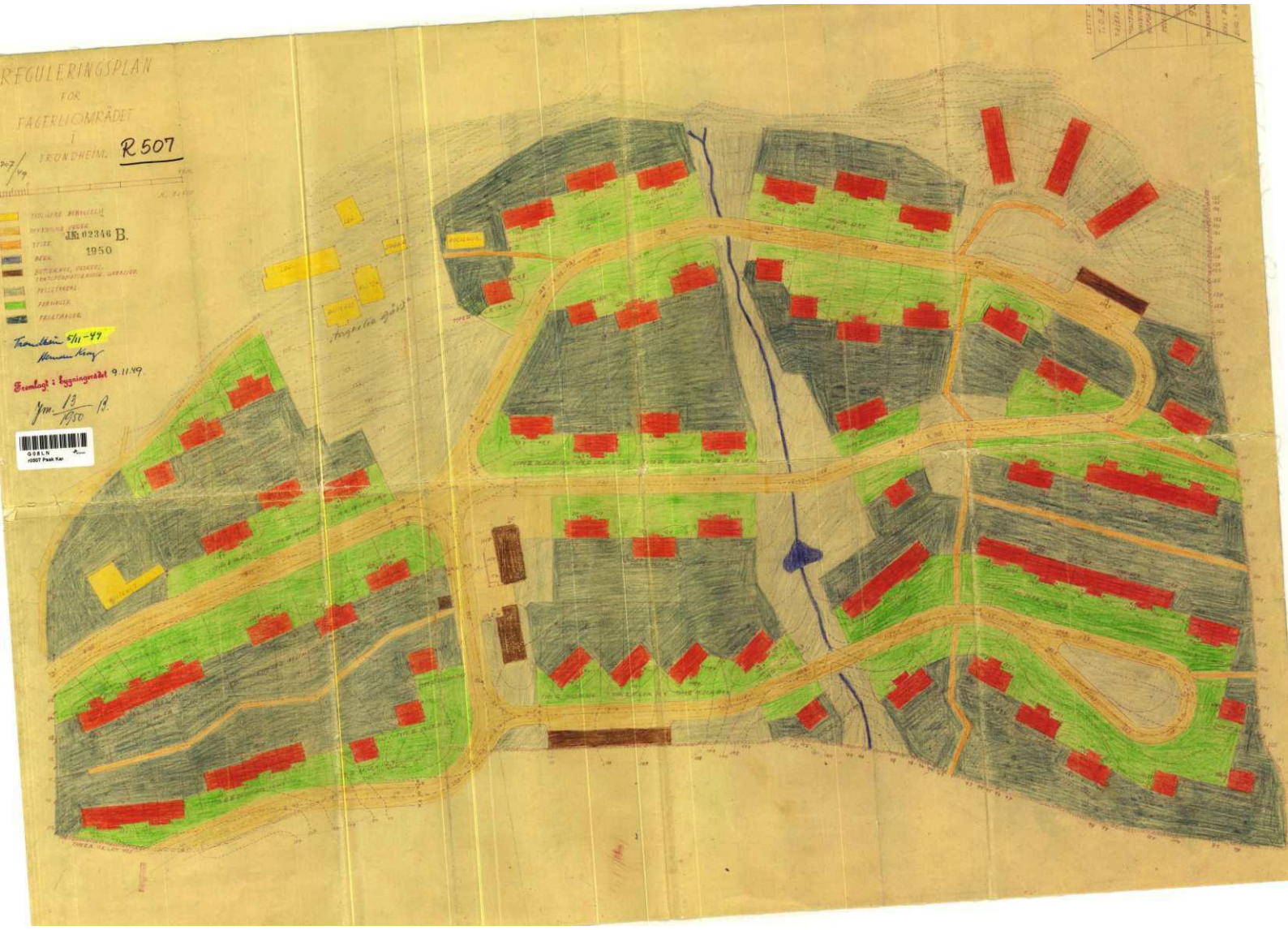
Målestokk
1:5000



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
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Friluftsområde i sjø


TRONDHJEM
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
FOR VESTBYEN.
UTARBEIDET I SAMARBEIDE MED DE
KOMMUNALE MYNDIGHETER AV
SVERRE PEDERSEN
BETEGNELSER


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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/302456/107
Uthentet 2023-11-17 10:24

Dag bokført. 2456/54. Hfpl. kr 20.- Ettersfpl.

O v e r e n s k o m s t

mellom Trondheim Elektrisitetsverk

og Fagerlia Hageby Borettslag A/L, v/ TOBB.

Trondheim og Omegn Bolig-og Byggelag (TOBB) på vegne av Fagerlia Hageby Borettslag A/L, som eier av grunnen i Fagerlia, gir herved Trondheim Elektrisitetsverk rett til å bygge og drive et transformatoranlegg på sin grunn, parsell - Fagerlia Hageby I, og til å ta ut herfra den nödvendige effekt til dekning av den omkringliggende bebyggelses behov.

Transformatorrommet får atkomst direkte fra gate.

Trondheim Elektrisitetsverk bærer alle utgifter ved byggingen av transformatorrommet.

Alt vedlikehold av transformatorkiosken så vel innvendig som utvendig besörges og bekostes av Trondheim Elektrisitetsverk.

Den rettighet som hermed er meddelt Trondheim Elektrisitetsverk kan ikke oppsies av Fagerlia Hageby Borettslag A/L og/eller TOBB eller eventuelle senere grunneiere. Derimot tilfaller disposisjonsretten til transformatorrommet vederlagsfritt grunneieren i tilfelle Trondheim Elektrisitetsverk en gang i fremtiden finner at det ikke har bruk for rommet for sitt fordelingsanlegg. Rydding av rommet vil i så fall bli besörget og bekostet av Trondheim Elektrisitetsverk.

Overenskomsten tinglyses som heftelse på eiendommen "Fagerlia Hageby I" med prioritet foran pengeheftelser.

Tinglysingsgebyr betales av Trondheim Elektrisitetsverk.

Trondheim, den 8. april 1954.

Trondheim Elektrisitetsverk.

H. Hustad.

Trondheim og Omegn
Bolig- og Byggelag (TOBB)
sign. Arne Forseth
sign. Rolf C. Braun

Rolf Pedersen.

Det bevidnes at d/herrer Hustad, Pedersen, Forseth og Braun har underskrevet dette dokument i vårt nærvær og at de er over 21 år.

sign. S. Skaugvold

sign. Erna Måren

Husbanken samtykker herved i tinglysingen av denne overenskomst, og at overenskomsten gis prioritet foran pengeheftelser.

Trondheim den 11. mai 1954.
Den Norske Stats Husbank
Avdelingskontoret for Trøndelag
sign. Haakon Hansen
Avdelingsdirektör

BK.

C. Bugell-Petersen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/11611/107
Uthentet 2023-11-17 10:23

Dok.nr. 11611 dagbokført 5/10. 67
Trondheim byskriverembete

Følgende heftelse skal tinglyses på
Adr. nr. Aaengveien 5 (Fagerlia Hageby I)
Eier: Fagerlia Hageby Borettslag A/L

Etter bygningslovens §§ 46, 47 og 48 og Trondheims vedtekt til samme, er eier av
Adr. nr. Aaengveien 5, (Fagerlia Hageby I)

i henhold til bygningsrådets vedtak av 16.11.66

pliktig til å innbetale til Trondheim kommune den på eiendommen fallende refusjonspliktige andel i utgiftene til ervervelse av gategrunn og gateopparbeidelse av den (de) til eiendommen førende gate (r).

Trondheim bygningskontroll

H. Semmelmann
bygningssjef

E/W.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/12403/107
Uthentet 2023-11-17 10:23

Dok.nr. 12403 dagbokført
Trondheim byskriverembete 26/10. 67

E r k l æ r i n g .

som eier av Fagerlia Hageby I

Fagerlia Hageby Borettslag A/L erklærer med dette at ett rekkehus med 4 leiligheter kan settes helt inn til vår grenselinje med den ene gavlen.

For at bygningslovens bestemmelse om avstand til nabobebyggelse skal være sikret, erklærer borettslaget videre at det forplikter seg til ikke å bygge nærmere denne gavl enn 8 meter.

Trondheim, den 20. 9. 1967

I styret for FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG A/L

Sigurd Wiken (sign.)

Ulf Wirum (sign.)

John Rokseth (sign.)

Til vitterlighet:

Sv. Skaugvold (sign.)

Kjellbjørg Løvaas (sign.)

E/J.

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Schiøtz' vei 19, 7020 Trondheim
Gnr. 438, Bnr. 8, andelsnr. 9 i FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251220

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@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.
