

The image shows a bright, modern dining room. In the foreground, a round white table is set with a large glass vase of purple and pink flowers and a smaller vase with greenery. A large, spherical, woven pendant light hangs above the table. In the background, there is a kitchen area with white cabinets and a television on a white console in a living area. The room is well-lit and has a clean, minimalist aesthetic.

aktiv.

Schiøtz' vei 21, 7020 TRONDHEIM

**Lys og oppgradert leilighet i rolige  
og populært Brl. | Familievennlig  
Utsikt | Peis | Kort vei til sentrum  
og Bymarka**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Ludvig Bøgseth

**Mobil** 971 72 602

**E-post** ludvig.bogseth@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 190 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 135 647,-  
**Omkostn.:** Kr 9 563,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 335 210,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 184,-  
**Selger:** Solveig Bøgseth Sjøli  
Øystein Ellefsen Sjøli

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1952  
**BRA-i/BRA Total** 71/88 kvm  
**Tomtstr.:** 25663 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 438, bnr. 8  
**Andelsnr.:** 16  
**Oppdragsnr.:** 1710240166

# Velkommen til Schiøtz' vei 21!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere en lys og oppgradert 3-(4)roms leilighet i et attraktivt og rolig boligområde i Fagerlia. Denne flotte boligen ligger i andre etasje av en firemannsbolig og kombinerer gode planløsninger med nærhet til både natur og byliv. Med store vindusflater, en hyggelig balkong og vedovn i stuen, byr boligen på en behagelig atmosfære og gode lysforhold.

Verdt å merke seg:

- Peis
- Egen balkong
- Gateparkering
- Kjøkken fra 2024
- Nærhet til Bymarka
- Utsikt mot byen og fjorden
- Godt med lagringsplass i kjeller
- Muligheter for utvidelse (Påbygg)
- Lys stue med store vinduer og god takhøyde
- Gode kollektivtilbud og kort vei til Trondheim sentrum
- Familievennlig område med kort vei til barnehager og skoler



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	40
Egenerklæring .....	43
Tilstandsrapport .....	48
Energiattest .....	67
Vedtekter .....	68
Husordensregler .....	75
Regnskap & Budsjett 2023 .....	78
Byggetegninger .....	81
Bruksattest .....	85
Situasjonskart .....	87
Reguleringskart .....	88
Reguleringsplan .....	92
Budskjema .....	99

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 71 m<sup>2</sup>

BRA - e: 17 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 88 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 17 m<sup>2</sup> - Bod i kjeller.

2. etasje:

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> - Stue, kjøkken, spisestue, 3 soverom, gang, bad.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje:

4 m<sup>2</sup> - Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boder i kjeller på 9,5m<sup>2</sup> og 7m<sup>2</sup> er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal).

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

25663 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, lekeplasser, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### Beliggenhet

Boligen ligger i det populære området Fagerlia i Trondheim, et nabolag som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Området preges av lite trafikk, gode turmuligheter og kort avstand til både skog og marka, noe som gir en ideell kombinasjon av sentral beliggenhet og naturnær livsstil. Fagerlia er kjent for sitt

stille og rolige preg med bymarka som nærmeste nabo.

Bademuligheter i populære Theisendammen om sommeren, og muligheter for skøyteaktiviteter om vinteren. For golf entusiastene ligger Sommerseter golfbane like i nærheten.

Kort vei fra boligen har man Byåsen Butikksenter med blant annet REMA 1000, Eiendomsmegler 1, apotek, frisør, blomsterbutikk, legesenter og kafé. Like ved finner man også Sverresborg senter som byr på MENY, Vinmonopolet og apotek.

Kort vei til offentlig kommunikasjon, samtidig som det er gang- og sykkelavstand til sentrum, St. Olavs Hospital og NTNU Gløshaugen. Det er også nærhet til flere barneskoler og barnehager.

Borettslaget har en inngjerdet ballplass ovenfor garasjelegget i Åengveien. Her er det fotballmål og basketballkurver. En skateboardrampe er montert i sommerhalvåret. Plassen er lyssatt og kan benyttes fritt av alle som bor i borettslaget. Etter kl. 22:00 skal det være stille og lysene slukkes automatisk. Det finnes også en lekeplass med husker, klatrestativ, sandkasse og benker, som er også lyssatt i den mørke årstiden. Rundt plassen er det en asfaltert sykkelsti slik at de yngste kan sykle her i stedet for på veiene.

Bymarka og nærområdet innbyr til friluftaktiviteter året rundt, enten det er turgåing, sykling eller skiturer vinterstid. Med et rolig og trygt bomiljø, samt gode servicetilbud i nærheten, er dette et perfekt sted for både småbarnsfamilier og voksne.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av rekkehus, samt eneboliger og blokkbeleiligheter i småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra boligen er det kort vei til flere barnehager og skoler. Fagerlia barnehage ligger kun 1 minutter unna, mens Hammersborg og Sverresborg Allé barnehage er tilgjengelige innen 15 minutters gange. For skoleelever er Ila skole (1-7 kl.) og Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) innen 20 minutters gangavstand, mens Sverresborg skole og Ugla skole dekker ungdomstrinnet med kort reisevei.

Idretts- og fritidstilbudene i området er svært gode. Ila Sandvolleyballbane, Hammersborg kunstgressbane og treningssentre som Feel24 og 3T-Illsvika ligger innen gangavstand, og nærområdet har også flere lekeplasser og grønne lunger.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med Coop Extra Ila og Rema 1000 IIsvika kun 19 minutter unna til fots. I tillegg ligger Byåsen Butikksenter og Vitusapotek Byåsen i nærheten for øvrige servicebehov.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området er godt tilrettelagt for offentlig transport. Det tar ca. 6 minutter å gå til nærmeste bussholdeplass, og derfra går flere busslinjer til sentrum og omegn. Med bil er Trondheim sentrum kun 8 minutter unna, og Trondheim Værnes nås på ca. 35 minutter.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takst Forum v/ Just Roar Dragsten opplyser om følgende byggemåte: Leilighet i 2.etasje i en 4-mannsbolig er oppført i to-etasjer pluss kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier Filip Hernæs Husby som er byggmester har pusset opp badet. Arbeidet ble ferdigstilt i 2012.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ble fornyet i sammenheng med oppussingen av badet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt opp nye rør i rør med vannskap under tidligere eier. Arbeidet ble ferdigstilt i 2012.

Arbeid utført av: Rørfunn

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt opp nye kurser til kjøkkenet og endret hele det elektriske på stue og kjøkken til skjult anlegg.

Arbeid utført av: Trondheim Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Gjennomført kontroll og utbedringer av elanlegget av Trønderenergi under forrige eier i 2015.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Nei

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Under forrige eier ble det revet to kott og satt opp et tredje soverom. Dette ble i følge forrige eier gjennomført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjennomført i regi av Fagerlia hageby borettslag. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Arbeid utført av: Ukjent

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja

Beskrivelse: Forslag om bytte av vinduer i borettslaget.

## **Innhold**

### **ENTRÈ**

Velkommen inn i en lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Her får du et godt førsteinntrykk av boligen, med lyse vegger og et slitesterkt laminatgulv som gir et moderne uttrykk. Entreen binder sammen de ulike rommene på en praktisk måte, og det er enkel tilgang til både stue, kjøkken og soverom.



## STUE

Stuen er et naturlig samlingspunkt i boligen og har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gjør rommet svært anvendelig for både rolige hverdager og sosiale sammenkomster. En klassisk peisovn gir ekstra varme og hygge på kalde dager. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong, hvor du kan nyte et godt glass eller en liten matbit på fine dager.

## KJØKKEN

Kjøkkenet er fra 2024 og er praktisk utformet i en funksjonell U-løsning. Innredningen har lyse fronter kombinert med en mørk benkeplate som gir et stilrent uttrykk. Her finner du integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. I tillegg er det meget god skap- og benkeplass.

## BAD

Badet er helfliset og har en moderne standard med gulvvarme som gir ekstra komfort. Det er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og en stilren servantløsning med speil og belysning.

## SOVEROM OG GARDEROBE

Boligen har to godkjente soverom, samt et ekstra rom som i dag er innredet som et tredje soverom. Hovedsoverommet er romslig med et areal på ca. 8,5 kvm og har plass til dobbeltseng, nattbord og en god garderobeløsning. Det andre soverommet måler også ca. 8,5 kvm og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Det tredje soverommet er på ca. 8 kvm og har vindu, gode lysforhold og plass til seng og oppbevaring. Alle rommene har gode garderobeløsninger, lysmalte vegger og laminatgulv, noe som gir en moderne og helhetlig stil.

Boligen har gode lagringsmuligheter med to romslig kjellerboder på henholdsvis ca. 9,5 kvm og 7 kvm, som gir rikelig plass til oppbevaring av sportsutstyr, sesongklær og andre eiendeler.

## Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører:

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.



- Elektrisk:

Siste kontroll av lokalt el-tilsyn ble utført i 2015. Påviste feil og mangler ble da utbedret/rettet. Det er framlagt samsvarserklæring for arbeider utført av nåværende eier.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG 2 er satt da siste el-kontroll av boligen er eldre enn 5 år. Deler av boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Varmtvannsbereder:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

- Våtrom:

Badegulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, med lokalt fall i dusjsone. Det er gjort tiltak ved dør med etablering av forhøyet dørterskel. Tiltaket vil begrense faren for at lekkasje-vann kommer ut i gang. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann over tid.

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

## **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med Telia.

## **Parkering**

Borettslaget leier ut 51 frittstående garasjer og 63 parkeringsplasser. Parkerings- og garasje plass tildeles etter sammenhengende ansiennitet og følger ikke leiligheten. Søknad sendes vaktmester, vaktmesteren@fagerliahageby.no med kopi til styret, styret@fagerliahageby.no Det betales ikke innskudd for garasje-/parkeringsplasser i Fagerlia Hageby Borettslag.

Generalforsamlingen i 2022 vedtok å iverksette riving av eksisterende garasjer i Aaengveien og etablere carportanlegg med lademuligheter, helårs sykkelparkering og verksted/vask.

Trondheim Bilkollektiv har én bil i Fagerlia Hageby Borettslag, som har parkeringsplass i Fagerliveien, mellom nr. 27 og 29. I tillegg er en el-bil fra kollektivet plassert utenfor barnehagen i Skogvokterveien. For nærmere informasjon, se hjemmesida til Trondheim Bilkollektiv

## **Forsikringselskap**

Gjensidige Forsikring

## **Polisenummer**

81190787

## **Diverse**

### **VAKTMESTER**

Borettslaget har vaktmester ansatt i full stilling. Han har arbeidstid mandag til fredag fra kl 07.00 til kl 15.00. Arbeidsoppgaver er plenklipping, oppfølging av bygg og vedlikehold, forefallende reparasjoner og vedlikeholdsarbeid i fellesareal samt utvendig, Vaktmester utfører også snøbrøyting og strøing, med mer.

### **KRAV TIL ANDELSEIER VED OMBYGGING AV LEILIGHET:**

Det er mulighet for å bygge ut denne leiligheten. Den ligger i andre etasje, og etasjen under er allerede utvidet. Dette gir mulighet for ytterligere utbygging dersom ønskelig. Dersom en andelseier ønsker å bygge om sin leilighet på en slik måte at leilighetens og/eller naboleilighetens standard med hensyn til lydisolering eller andre tekniske forhold (som f. eks. pipe, elektriske anlegg, lufting, vann og avløp) forringes, plikter andelseieren selv å koste nødvendig arbeid for å bringe standarden opp igjen på det nivået som gjelder generelt for leilighetene. Når det gjelder elektriske anlegg, sanitæranlegg eller lydisolering, plikter andelseier å bruke autorisert og/eller sentralt godkjent firma som kan godkjennes av borettslaget.

#### UTSKIFTING AV SLUK I BADEROM:

Borettslaget dekker utgiftene ved utskifting av sluk/avløpsrør ved rehabilitering av bad. Refundering av omkostning til andelseier skjer ved framlegging av spesifisert faktura fra godkjent rørleggerfirma. Beløpet skal ikke avvike vesentlig fra normalpris. Vedtatt på ordinær generalforsamling 2007.

#### STRØMAVTALE.

TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

#### AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

#### D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

#### SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

En av selgerne, Solveig, er søskenbarn med eiendomsmeglerfullmektig Ludvig

Bøgseth.

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet og vedfyring.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 190 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 940 996

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 763 983

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke

er inkludert).

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer blant annet vaktmestertjenester, kommunale avgifter, elektroniske fellesavtaler, felles bygningsforsikring og strøm i fellesareal.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnad renter: kr 648,-
- Felleskostnad avdrag: kr 158,-
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 798,-
- 3-roms Prekestol: kr 68,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 512,-

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 184

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 135 647

#### **Andel fellesgjeld år**

2025

#### **Fellesgjeld pr. dato**

10.02.2025

#### **Andel fellesformue**

Kr 32 666

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Fagerlia Hageby Borettslag

#### **Organisasjonsnummer**

948718928

### **Andelsnummer**

16

### **Om borettslaget**

Fagerlia Hageby Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

Borettslaget ble stiftet høsten 1954, og består i dag av 51 hus; 21 rekkehus (4 leiligheter i hver rekke) og 30 kryssdelte hus (4-mannsbolig i to etasjer, med 2 leiligheter i hver etasje)

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517347174, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 10.02.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 10.02.2025: 28 221 157

Andel av saldo: 135 648

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 ( siste termin 31.12.2053 )

Flytende rente

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

### **Forkjøpsrett**

Følgende har forkjøpsrett i henhold til borettslagets vedtekter:

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

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. borettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

Borettslagets økonomiske status pr. 31.12.2023:

- Årsresultat: kr -2 336 207,-
- Egenkapital: kr 10 427 261,-
- Disponible midler: kr 5 891 547,-
- Årets endring i disponible midler: kr 3 640 258,-

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **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.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

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.

Det påhviler beboerne i det enkelte hus å sørge for at plenen, busker og trær som naturlig hører til huset, stelles jevnlig.

Det er beboernes ansvar å sørge for snømåking og strøing ved trapper og innkjørsler.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 438, bruksnummer 8 i Trondheim kommune. Andelsnr. 16 i Fagerlia Hageby Borettslag med orgnr. 948718928

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen tinglyste heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt bruksattest for 14 firemannsboliger i Øvre-søndre kvartal, Fagerlia, datert 18.10.1958.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er gitt igangsettingstillatelse for brannvarslingsanlegg i vedtak datert 24.10.2012.

Det opplyses om at dagens bruk av boligen ikke er i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er foretatt en endring fra opprinnelig planløsning. Boligen har opprinnelig to soverom, her er det etablert ett tredje soverom på opprinnelig bodareal.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for eiendommen "Fagerlia" i Trondheim Bymark, planID r0507c, datert 19.05.1953. Eiendommen er regulert til blant annet boligformål.

Gjeldende regulering:

Plannavn: Vestbyen, Trondheim (strøket Stavne - Wullumsgården) (16.11.1932)

Planid: r0307

Reguleringsformål: Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting med flere boliger på eiendommen Bryns vei 7. I tillegg til dagens tre boenheter i eksisterende bolig, er det lagt til rette for bygging av to nye boligbygg med til sammen tre boenheter. Eksisterende villabebyggelse på eiendommen skal bevares.

Relaterte planer:

Plannavn: Bryns vei 7 (15.6.2017)

Planid: r20150001

Plannavn: Møllebakken 36, del av gnr/bnr 423/286 (13.12.2018)

Planid: r20160029

Plannavn: Osloveien 64 og 66 (6.2.2020)

Planid: r20170001

Plannavn: Bryns vei 7 (30.3.2022)

Planid: r20190027

Plannavn: Osloveien 99, gnr 101 bnr 107, Marienborg

Planid: r0294d

Plannavn: Oscar Wistings veg 12A, 422/149

Planid: r0307ai

Plannavn: Møllebakken 39 B , gnr. 423 bnr.288 (21.6.2007)

Planid: r0307aj

Plannavn: Kaptein Roosens vei 5, gnr 437 bnr 64, barnehage (24.5.2007)

Planid: r0307ak

Plannavn: Møllebakken 36 (20.5.2010)

Planid: r0307ao

Plannavn: Gamle Åsvei 57, gnr.94/87, 79, 270, 54. (26.8.2004)

Planid: r0046a

Plannavn: E6 Nordre Avlastningsveg Ila (23.2.2006)  
Planid: r0416c

Plannavn: E6 Osloveien parsell Dorthealyst-Steinberget (31.8.2006)  
Planid: r0426

Plannavn: Iladalen (26.8.2004)  
Planid: r0459

Plannavn: Oscar Wistings veg 7B, 422/143. (17.12.2004),Oscar Wistings veg 7B, 422/  
143. (17.12.2004),Oscar Wistings veg 7B, 422/143. (17.12.2004)  
Planid: r0307ae

Plannavn: Fagerliveien11, gnr. 423/334 (15.10.2001)  
Planid: r0307ac

Plannavn: Bergittavegen 7, gnr. 94/70 (9.10.2002)  
Planid: r0307ad

Plannavn: Gamle Åsvei 57, 94/87. (13.2.2006)  
Planid: r0307af

Plannavn: Osloveien 110, 94/73 (29.6.2006)  
Planid: r0307ah

Plannavn: Steinberget 14, 423/124. (8.2.2008)  
Planid: r0307al

Plannavn: Gamle Åsvei 29A, 422/309 (11.5.2009)  
Planid: r0307an

Plannavn: Cecilienborgvegen 2 og del av Cecilienborgvegen (14.6.2023)  
Planid: r20090048

Plannavn: Fagerliveien 1 (2.5.2024)  
Planid: r20190003

Regulering under arbeid:  
Plannavn: Kaptein Roosens vei 6 og Schiøtz vei 13  
Planid: r20200010

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller

person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 190 000 (Prisantydning)

-----  
135 647 (Andel av fellesgjeld)

---

4 325 647 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 335 210 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 343 110 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 345 910 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 563

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 32 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 995,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 609,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Ludvig Bøgseth  
Eiendomsmeglerfullmektig  
ludvig.bogseth@aktiv.no  
Tlf: 971 72 602

### **Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
marius.kvalvik@aktiv.no  
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

### **Salgsoppgavedato**

14.02.2025























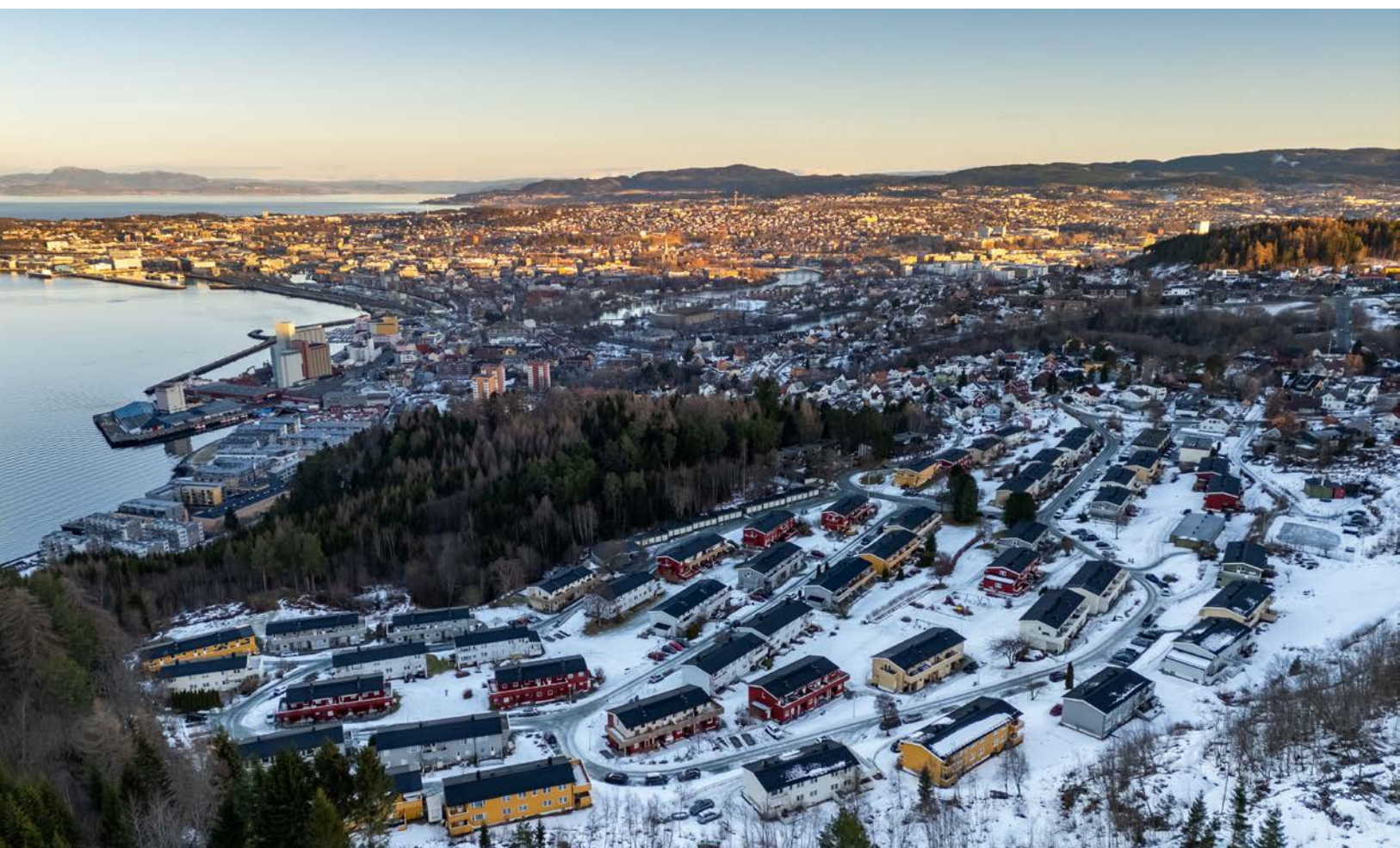










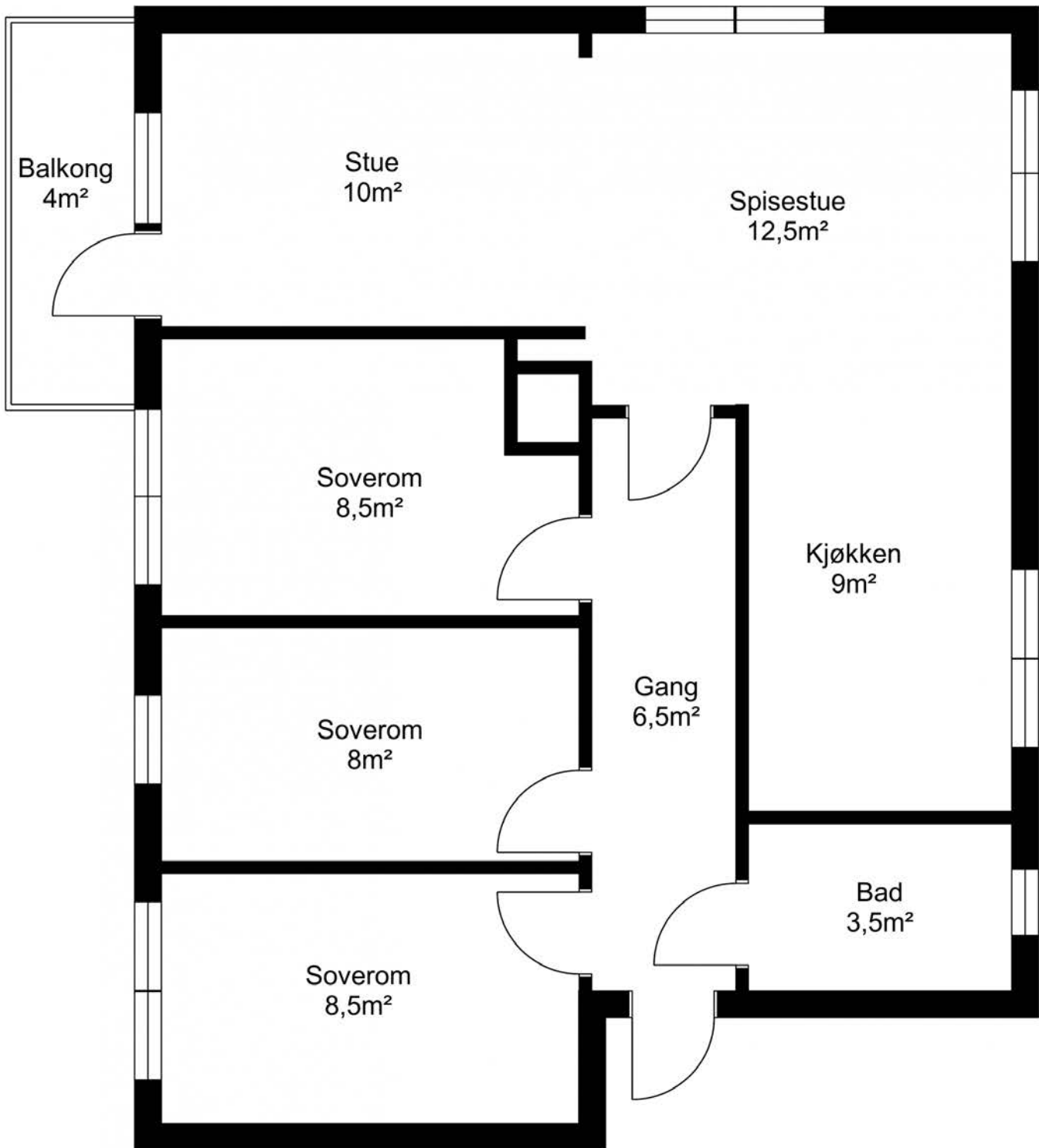






# Schiøtz' vei 21

## 2.etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom













# Vedlegg



# Nabolagsprofil

Schiøtz' vei 21 - Nabolaget Møllehaugen/Fagerlia - vurdert av 80 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Schiøtz' vei Linje 11, 50, 108	6 min 🚶 0.5 km
🚗 Bergsli gate Linje 9	17 min 🚶 1.2 km
🚗 Skansen stasjon Linje R60, R70	24 min 🚶 1.8 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 🚶 4.8 km
✈️ Trondheim Værnes	35 min 🚶

## Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 441 elever, 29 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.) 233 elever, 18 klasser	23 min 🚶 1.6 km
Nyborg skole (1-7 kl.) 251 elever, 17 klasser	6 min 🚶 2.6 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 569 elever, 33 klasser	6 min 🚶 2.5 km
Ugla skole (8-10 kl.) 492 elever, 33 klasser	9 min 🚶 4.1 km
Skansen Videregående Steinerskole	24 min 🚶
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	8 min 🚶 3.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

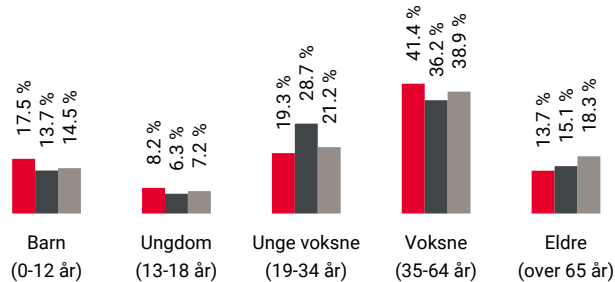
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Møllehaugen/Fagerlia	1 480	613
🟡 Trondheim	192 462	103 688
🟠 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Fagerlia barnehage (1-5 år) 28 barn	3 min 🚶 0.2 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 101 barn	13 min 🚶 0.9 km
Sverresborg Allé barnehage (0-5 år) 13 barn	14 min 🚶 1 km




## Dagligvare


Coop Extra Ila Post i butikk	19 min 🚶 1.3 km
Rema 1000 Ilsvika PostNord	19 min 🚶 1.4 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Støynivået**  
Lite støynivå 96/100

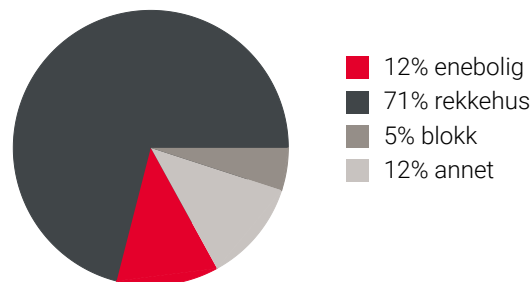
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 89/100

## Sport

-  Ila Sandvolleyballbane 16 min   
Sandvolleyball 1.1 km
-  Hammersborg kunstgressbane 15 min   
Fotball 1.2 km
-  Feel24 Illsvika 18 min 
-  3T-Illsvika 19 min 

## Boligmasse







«Nærhet til skog og mark. Gode muligheter for ski om vinteren. Fint å lufte hund :-))»

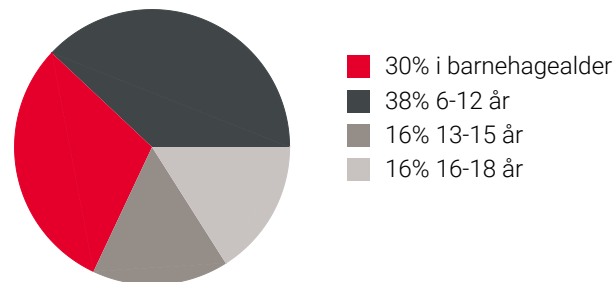
Sitat fra en lokalkjent



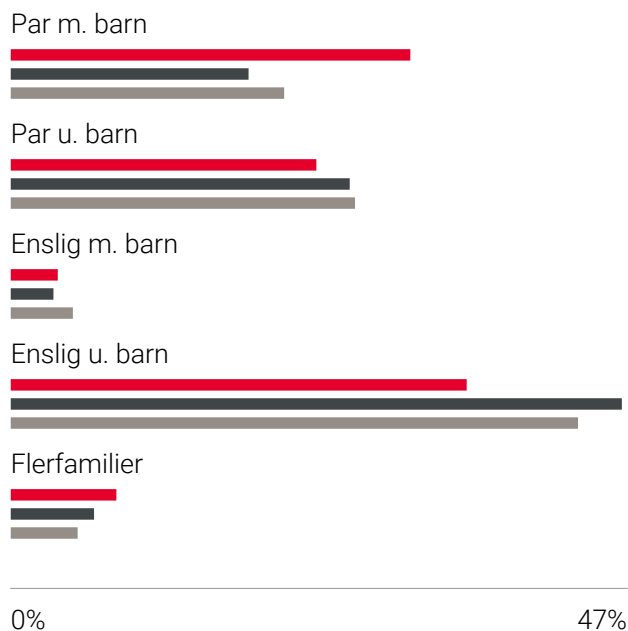
## Varer/Tjenester




-  Byåsen Butikksenter 20 min 
-  Vitusapotek Byåsen 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

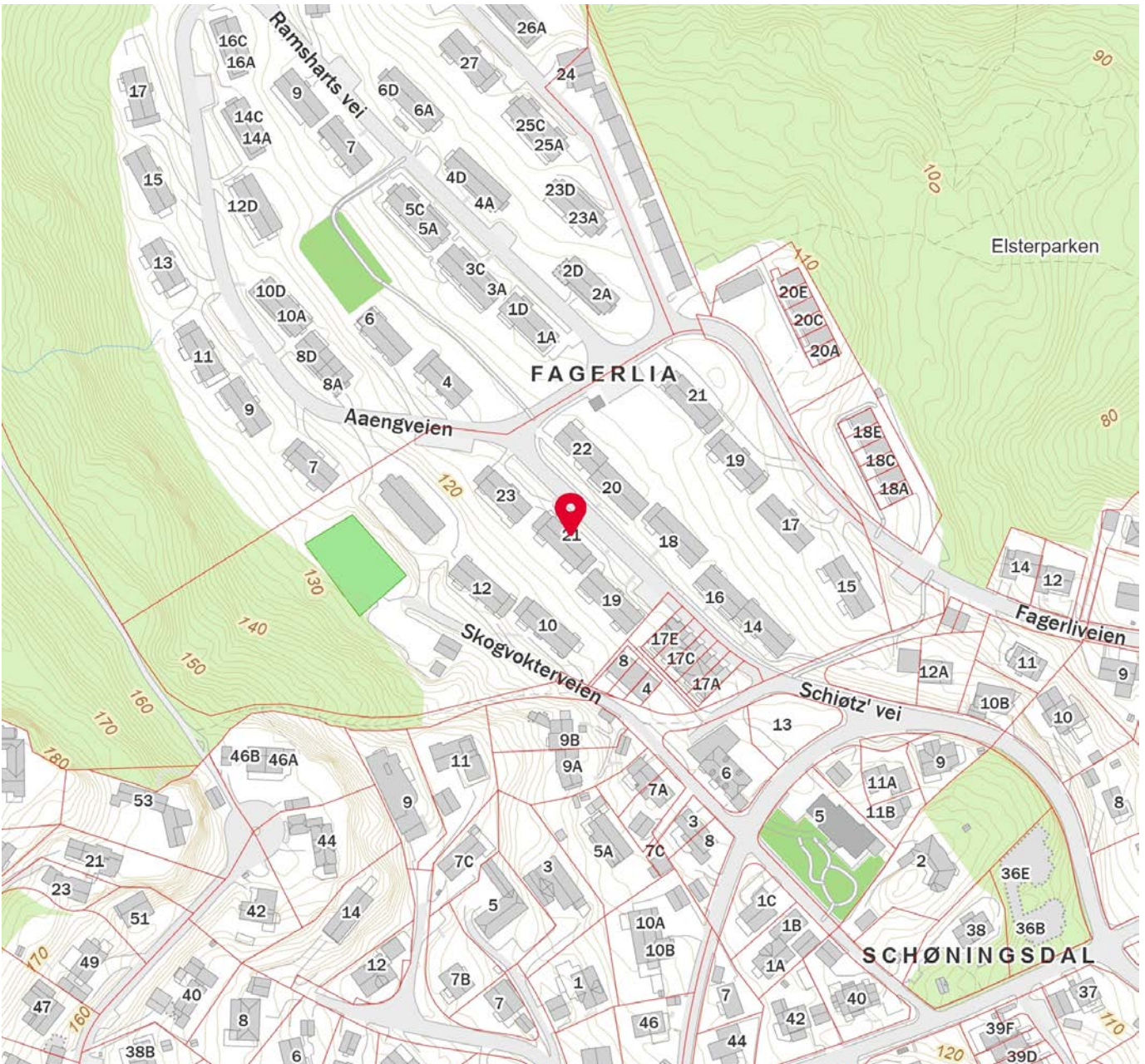



-  Møllehaugen/Fagerlia
-  Trondheim
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710240166	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Øystein Ellefsen Sjøli	Solveig Bøgseth Sjøli
<b>Gateadresse</b>	
Schiøtz' vei 21	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TRONDHEIM	7020
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240166

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja



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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Faktura Trondheim elektro.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Filer

[Trønderenergi.pdf](#)



- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse 

Under forrige eier ble det revet to kott og satt opp et tredje soverom. Dette ble i følge forrige eier gjennomført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.
---
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar 

Ja, kun av faglært
--------------------

  
 Beskrivelse 

Gjennomført i regi av Fagerlia hageby borettslag. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.
--

  
 Arbeid utført av 

Ukjent
--------
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse 

Forslag om bytte av vinduer i borettslaget.
---
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710240166

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Ellefsen Sjøli	e9ea91880c18b71933e9fc7 6784fa89e0220b184	04.02.2025 15:44:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Bøgseth Sjøli	8ec453161cc84ab96628a7b 308c2836faa94cb6d	04.02.2025 15:45:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240166

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Schiøtz' vei 21 7020 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1952

BRA: 88 m<sup>2</sup>

BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

16

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

2

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26723>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

##### Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Siste kontroll av lokalt el-tilsyn ble utført i 2015. Påviste feil og mangler ble da utbedret/rettet. Det er framlagt samsvarserklæring for arbeider utført av nåværende eier.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG 2 er satt da siste el-kontroll av boligen er eldre enn 5 år.

##### Anbefalte tiltak

Deler av boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

##### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

#### Våtrom

##### Oppsummering av overflater

Badegulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, med lokalt fall i dusjsone. Det er gjort tiltak ved dør med etablering av forhøyet dørterskel. Tiltaket vil begrense faren for at lekkasje-vann kommer ut i gang. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann over tid.

### Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmplister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Drenering

#### Oppsummering

Alder på utvendig fuktsikring drenering er ukjent. Det er kun foretatt en begrenset kontroll i kjeller i tilgjengelige boder tilhørende leiligheten og fellesarealer. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert.

#### Anbefalte tiltak

Jevnlige tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

### Taktekking

#### Oppsummering

Ikke forsvarlig kontrollert da store deler av taket var snødekket på befaringdagen.  
Ikke forsvarlig kontrollert da store deler av taket var snødekket på befaringdagen.

Takflatene var snødekte på befaringdagen og evt. skader / mangler er derfor ikke vurdert. Ingen tegn til lekkasjer ved inspeksjon av himlinger.

#### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Boligen har opprinnelig to soverom, her er det etablert ett tredje soverom på opprinnelig bodareal.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
31.1.2025

Rapportdato  
6.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Solveig Bøgseth Sjøli  
Navn: Øystein Ellefsen Sjøli

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Egenerklæring datert 04.02.25

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Just Roar Dragsten      Telefon: 40004459  
Firma: Takst-Forum Trøndelag      Epost: just@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

#### Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Takstmannen har også en selvstendig forsikringsordning som vil kunne aktiveres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte.

### Informasjon om boligen

Adresse: Schiøtz' vei 21, 7020 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	438	Bruksnr:	8	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	16	Leilighetsnr:		

Byggeår: 1952  
Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 2.etasje i en 4-mannsbolig er oppført i to-etasjer pluss kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Schiøtz' vei 21

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	71	71	0	0	4
Kjeller	17	0	17	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>88</b>	<b>71</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	71	71	0	Stue, kjøkken, spisestue, 3 soverom, gang, bad.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Boder i kjeller på 9,5m<sup>2</sup> og 7m<sup>2</sup> er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av drenering

TG-IU

Alder på utvendig fuktsikring drenering er ukjent. Det er kun foretatt en begrenset kontroll i kjeller i tilgjengelige boder tilhørende leiligheten og fellesarealer. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlige tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Grunnmurer oppført i støpt utførelse. Kontroll er kun foretatt på synlige deler av grunnmur i fellesarealer samt utvendig over terrengnivå.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller svekket funksjon.

### 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng Delvis innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Det er etablert et felles vaskerom og tørkerom av nyere dato.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

**Oppsummering av rom under terreng****TG-1**

Vegger mot terreng har fritt eksponert murflate foruten om vaskerom og tørkerom, pga dette er hulltaking ikke foretatt.

Ingen synlige tegn til skader eller avvik ble registrert på synlige overflater

**6.4 Balkong, terrasse, platting**

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt gulv for ca 2 år siden.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting****TG-1**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Ingen vesentlige avvik ble registrert.

**6.5 Vinduer og dører**

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør skiftet i 1984.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

**Oppsummering av vinduer og dører****TG-2**

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utskifting av vinduer pga alder og slitasje må påregnes.

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Etter en visuell besiktigelse og stikk kontroll fra bakkenivå. Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei



**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-1**

Lukkede konstruksjoner og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. Tenker da spesielt på dampspørre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Det er etablert luftespalter ved raft slik at ventileringen av takkonstruksjonen synes å være ivaretatt. Det er foretatt en visuell inspeksjon av himlinger og ingen tegn til lekkasjer eller konsensproblemer ble observert.

**6.8 Renner og nedløp**

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-1**

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

**6.9 Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-1**

Det er ikke registrert symptom på svekkelser

**6.10 Taktekking**

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
<b>Oppsummering av taktekking</b>	
Ikke forsvarlig kontrollert da store deler av taket var snødekket på befaringsdagen. Ikke forsvarlig kontrollert da store deler av taket var snødekket på befaringsdagen.	
Takflatene var snødekte på befaringsdagen og evt. skader / mangler er derfor ikke vurdert. Ingen tegn til lekkasjer ved inspeksjon av himlinger.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	
TG-1	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	
TG-1	
Det blir ikke registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.	

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	
TG-0	
Kjøkken 2024 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	
TG-0	
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Boligen har opprinnelig to soverom, her er det etablert ett tredje soverom på opprinnelig bodareal.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslyshforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Synlige avløpsrør trolig oppgradert i forbindelse med oppgradering av kjøkken og badetrom.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ingen avvik ble registrert.	

## 6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Trolig etablert ved oppgradering av badetrommet i 2012.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei



Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Fordelerskap er plassert på bad.  Avrenning fra fordelerskapet på bad.</p> <p>Ingen avvik ble registrert.</p>	

## 6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye kurser til kjøkken samt etabler skjult anlegg på stue/kjøkken.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

Siste kontroll av lokalt el-tilsyn ble utført i 2015. Påviste feil og mangler ble da utbedret/rettet. Det er framlagt samsvarserklæring for arbeider utført av nåværende eier.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkmyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG 2 er satt da siste el-kontroll av boligen er eldre enn 5 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Deler av boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

**6.19 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent eldre dato.

Størrelse

ca 200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## 6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad og over stekesonen på kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny kjøkkenhette i 2024, badersvifte fra 2012.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

## 6.21 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i 2012 av tidligere eier, egeninnsats.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Badegulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, med lokalt fall i dusjsone. Det er gjort tiltak ved dør med etablering av forhøyet dørterskel. Tiltaket vil begrense faren for at lekkasje-vann kommer ut i gang. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann over tid.	

### Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmfliser bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Baderommets tettesjikt vurderes å fungere som tiltenkt

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke etablert drengsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sistene. Det finnes godkjente løsninger uten drengsåpning. Dokumentasjon på dette bør framskaffes.

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei



**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.22 Krypkkjeller**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.23 Støttemur**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.24 Toalettrom**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.25 Trapp**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.26 Vannbåren varme**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

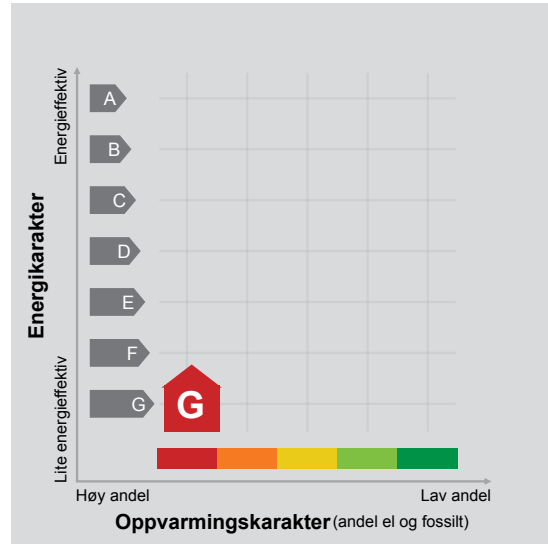
**6.27 Varmesentral**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Schiøtz' vei 21
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	438
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182154946
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-74575
Dato	03.02.2025
Innmeldt av	JUST ROAR DRAGSTEN



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## **Vedtekter**

### **for Fagerlia Hageby Borettslag org nr. 948.718.928 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB**

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

#### **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(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget 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 (enkelpersoner) 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. Borettslag og bruksoverlating

### 4-1 Borettslaget

(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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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. 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, sikringskap 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 karmar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

### **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.

## **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 medlemmer. Det skal 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 forretningsfører 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **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.

## 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 styre.

#### 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.

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 garasje plass tildeles etter ansiennitet. Søknad sendes vaktmester, [vaktmesteren@fagerliahageby.no](mailto:vaktmesteren@fagerliahageby.no) med kopi til styret, [styret@fagerliahageby.no](mailto:styret@fagerliahageby.no)

#### 6. **Renhold**

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 «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.

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**

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.

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

Ytterdøren skal være låst 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 frostskaadet.

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.

Utbygging håndteres av byggekomiteen.

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.

**10. Pliker 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

Jf vedtak i ordinær generalforsamling 06.05.2009, gjelder følgende for trampoliner i borettslaget (inkl "sikkerhetstips for montering og bruk av trampoliner, fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ).

Krav som stilles fra borettslaget:

- ✓ Eventuell 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.
- ✓ Søknad m oppsetting av trampoline skal stiles til styret som da på bakgrunn av vedtatte regler kan gi tillatelse for ett år og gangen. Eventuelle innsigelser vil da kunne bli ivaretatt ved søknad om fornying av tillatelse.
- ✓ Ved alvorlige brudd på regler kan styret med umiddelbar virkning kreve trampolinen demontert.
- ✓ Alle beboerne må være enig i at det settes opp trampoline utenfor sitt hus.

### Sikkerhetstips for montering og bruk av trampoliner

1. Les bruksanvisningen før montering og monter i henhold til denne.
2. Kontakt forhandleren hvis du er i tvil om hvordan bruksanvisningen skal forstås.
3. Sjekk og test trampolinen etter montering. Sørg for at stropper, fester og kantpute er forsvarlig montert.
4. Ha god plass over og rundt trampolinene og sørg for å plassere den på et plant underlag, helst med noe støtdempende effekt.
5. Fest trampolinen til underlaget hvis det er fare for at vinden kan ta tak i den.
6. Voksne bør vurdere ferdighet og følge med når barn hopper.
7. Definer klare regler for antall barn samtidig på trampolinen. Det ideelle er kun en. Vær oppmerksom på at faren for skader øker med økende antall personer på trampolinen samtidig og særlig ved ulik vekt mellom deltakerne.
8. For å hindre at barn bruker trampolinen når voksne ikke er til stede, bør den dekkes til med en presenning når den ikke er i bruk.
9. Husk ettersyn og vedlikehold av trampolinen. Sjekk færer, kantpute etc. før bruk.
10. Unngå å hoppe på trampolinen når den er våt.
11. Vær oppmerksom på at salto på trampoline, kan medføre en stor risiko for alvorlige nakkeskader.

## Fagerlia Hageby Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		9 941 904	9 118 080	9 942 670	8 259 535
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	2 001 300
Inntekter garasjer		191 687	151 413	272 000	280 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 270 308	1 118 532	1 272 900	1 205 520
Andre tillegg	1	612 960	612 960	568 728	612 000
Andre driftsinntekter	2	76 029	332 100	22 710	50 410
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>12 092 888</b>	<b>11 333 085</b>	<b>12 079 008</b>	<b>12 408 765</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	-1 207 060	-1 115 559	-1 360 220	-1 401 180
Styrehonorar	4	-183 500	-181 000	-181 000	-183 500
Avskrivninger		-987 574	-869 329	-983 241	-965 255
Forretningsfjrrerhonorar		-232 238	-236 192	-244 700	-239 500
Honorar administrative tjenester		-155 936	0	0	-155 955
Eksterne honorar	5	-153 363	-146 405	-114 000	-63 000
Kontingent boligbyggelag		-83 400	-82 800	-82 800	-90 350
Kontingent/felleskostnader	6	-4 800	0	0	-5 000
Drifts- og serviceavtaler	7	-81 080	-185 653	-195 000	-84 050
Vaktmestertjenester		-17 083	0	0	-20 000
Renholdstjenester		-915	0	0	-1 000
Ljpende vedlikehold	8	-1 464 190	-497 779	-1 000 000	-1 000 000
Periodisk vedlikehold	9	-3 456 771	-4 216 876	-2 000 000	-2 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 251 928	-1 174 942	-1 272 900	-1 205 520
Forsikring		-800 767	-723 460	-800 000	-877 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 401 573	-1 114 050	-960 000	-1 600 000
Eiendomsavgifter		-1 276 976	-1 243 740	-1 293 500	-1 340 900
Energi, felles		-327 394	-306 487	-366 700	-400 000
Andre driftsutgifter	10	-278 173	-197 703	-257 500	-270 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-13 364 721</b>	<b>-12 291 976</b>	<b>-11 111 561</b>	<b>-11 902 810</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 271 833</b>	<b>-958 892</b>	<b>967 447</b>	<b>505 955</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		188 635	147 114	60 000	60 000
Finanskostnader		-1 253 009	-736 180	-1 149 620	-1 625 300
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 064 374</b>	<b>-589 066</b>	<b>-1 089 620</b>	<b>-1 565 300</b>
<b>Resultat fjr skattekostnad</b>		<b>-2 336 207</b>	<b>-1 547 958</b>	<b>-122 173</b>	<b>-1 059 345</b>
OrdinNj rt resultat etter skatt		-2 336 207	-1 547 958	-122 173	-1 059 345
<b>i RSRESULTAT</b>	11, 15	<b>-2 336 207</b>	<b>-1 547 958</b>	<b>-122 173</b>	<b>-1 059 345</b>
Disponering av totalresultat:		-2 336 207	-1 547 958	-122 173	-1 059 345
Overfjrt fra annen egenkapital		-2 336 207	-1 547 958	0	0



## Fagerlia Hageby Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	12, 16	30 509 866	30 748 071
Maskiner	12	2 381 747	3 105 116
Andre anleggsmidler	12	300 196	300 196
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11, 14	905 506	810 836
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 097 315</b>	<b>34 964 219</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Kundefordringer	13	26 910	8 237
Periodiserte kostnader	13	1 246 208	1 070 868
Andre fordringer	13	0	15 500
Mellomregning Klare Finans	13	110 522	139 944
Opptjente renter	13	109 371	71 910
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	6 655 437	2 901 246
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 148 447</b>	<b>4 207 705</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 245 762</b>	<b>39 171 924</b>

## Fagerlia Hageby Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	20 400	20 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	10 406 861	12 743 068
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 427 261</b>	<b>12 763 468</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantel <sup>3</sup> n	16, 17	28 600 000	23 490 439
Borettsinnskudd	16, 18	961 600	961 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 561 600</b>	<b>24 452 039</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 767 288	1 618 401
Skyldig off. myndigheter		111 081	86 881
Forskudd kunder		137 432	138 885
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pt l <sup>3</sup> nn, honorarer og feriepenger		105 210	106 823
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pte renter		90 501	0
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pte kostnader		45 389	-183
Annen kortsiktig gjeld		0	5 610
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 256 901</b>	<b>1 956 417</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 818 501</b>	<b>26 408 456</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 245 762</b>	<b>39 171 924</b>
Pantstillelser	16	29 561 600	24 452 039

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Anne Berit Lund  
Leder

\_\_\_\_\_  
Kristin Beate Auran Grankvist  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Tore Ysland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gry Camilla Tingstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Karin Henning  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Halsten Jarle Aastebøl  
Styremedlem

## TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

HOLTERMANN SV. 1 - TLF. 99 000

TC

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.	Schiøtz' vei 21	den 24.01.1984	Sak nr. B 161/84

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.

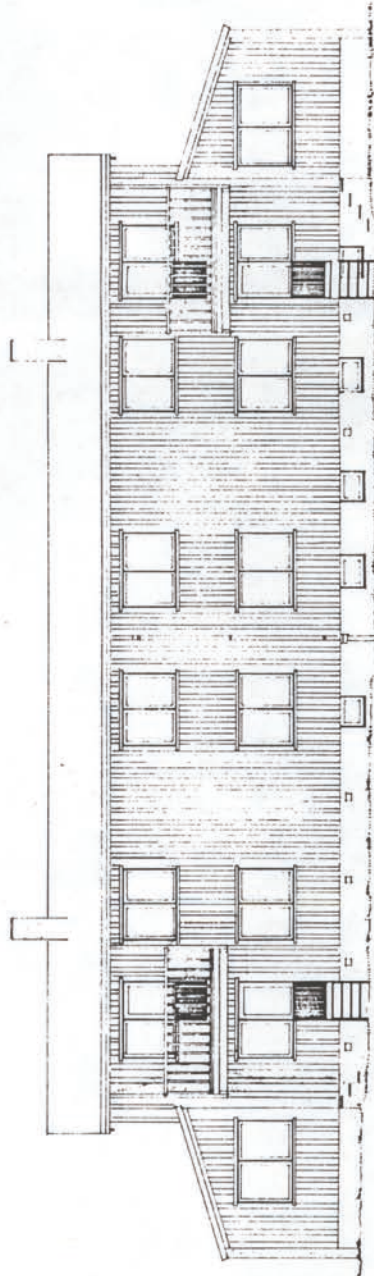
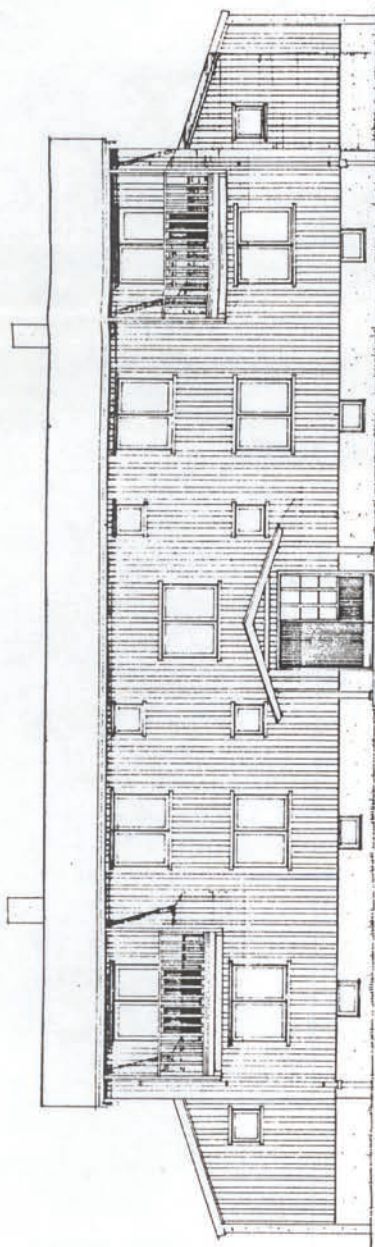
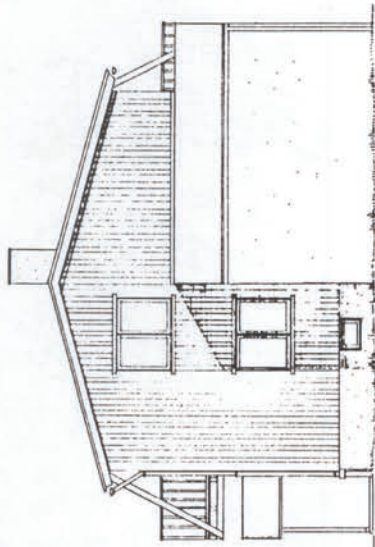
Søknad fra Fagerlia Hageby Borettslag v/Knut Einar Larsen om tilbygg på hver gavl på 4-mannsbolig, bygging av 4 balkonger i 2. etasje og utskifting av eksisterende vindu til terrassedør i 1. og 2. etasje. I tillegg skiftes alle vinduer i huset. De nye vinduene får samme inndeling. Tilbygget er hver på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

Vedtak:

Søknaden godkjennes.

Tilbyggene må få samme paneling, farge og takteking som eksisterende hus.

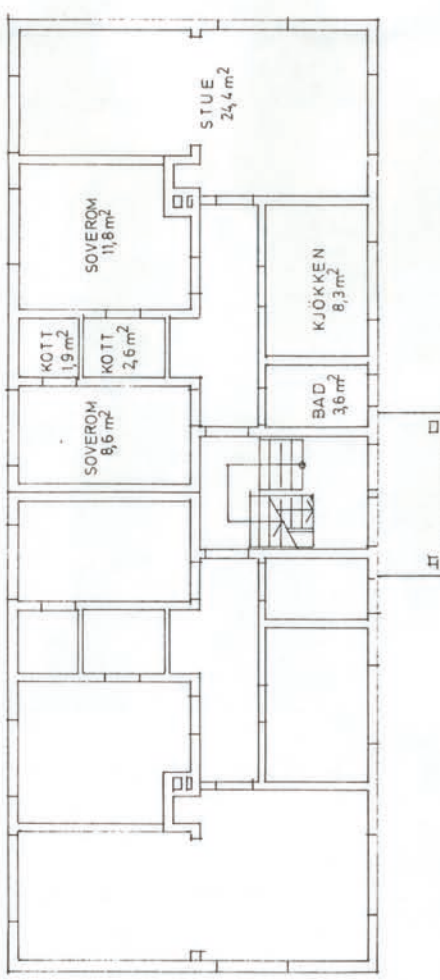
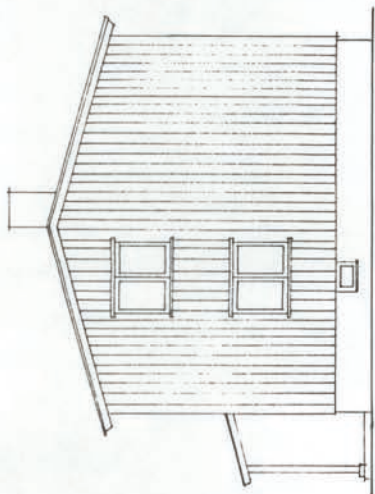
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.



TRONDHEIM  
24.01.64\*00161  
BYGNINGSRÅD

GJELDER FOR:	FAGERLIA	15, 17, 19, 21	HUSTYPE	4-mannsboliger	TEGNING NR	1
	RAMSHARTSV.			1-bygetrinn		DATO: 30.10.63
	SCHJØTZ'V.	14, 16, 18, 20, 22 / 19, 21, 23		(se tegning A)	MÅL 1:100	ARKITEKTER
	SKOGVOKTERV.	10_12				
	AAENGV.				KNUT EINAR LARSEN & JAN-ERIK SIKKELAND	
			FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG FORNYELSER			





A

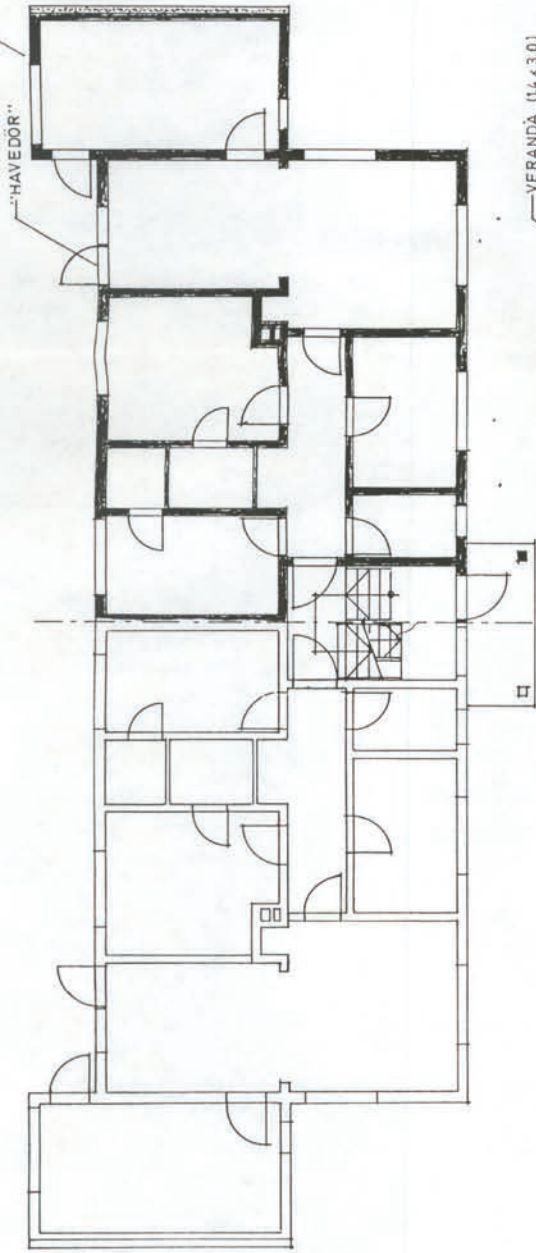
TRONDHEIM  
 24.01.84 • 00161  
 BYGNINGSRÅD

535  
 JNS  
 1975, NO

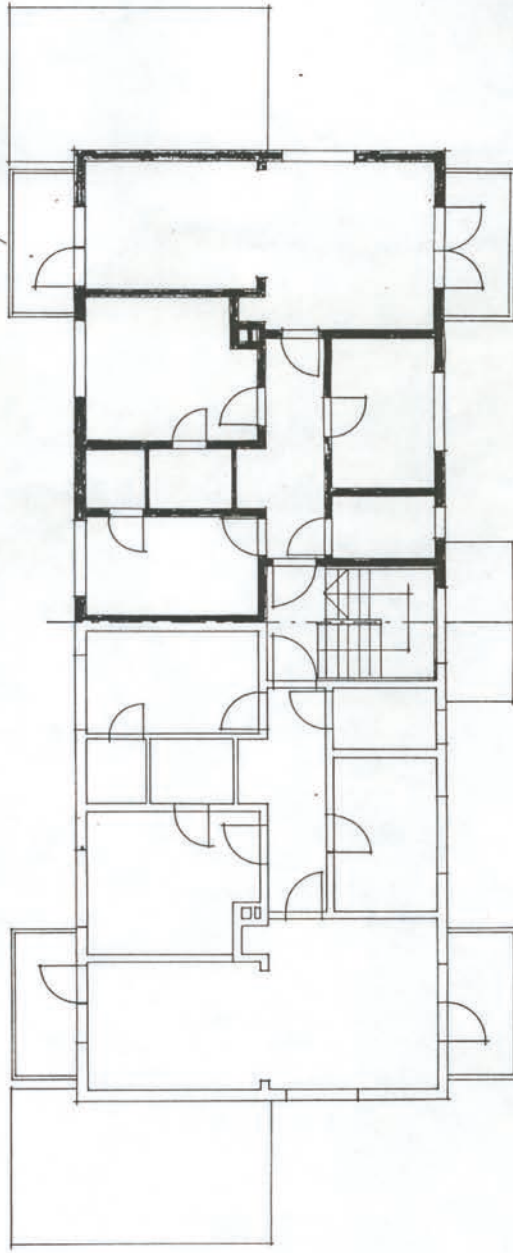
FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG  
 4-mannsboliger / 1. byggetrinn  
 Fagerliv. 15+17+19+21  
 Skogvokterv. 10,12  
 Schiøtzv 14,16,18,20,22 / 19,21,23  
 Opptegnet etter anmeldelsestegninger fra  
 Krag, Borgersen, Duus, Hofset / ark.MNAL 1952  
 KEL/JES 1983



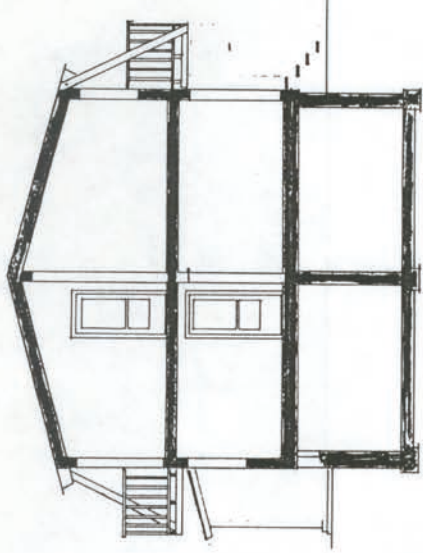
TILBYGG 16,5 m<sup>2</sup> (brutto)



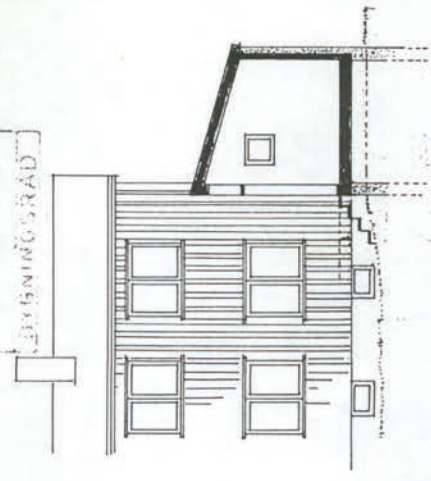
VERANDA (4 x 3,0)



VERANDA (4 x 3,0)



TEGNING NR. 2  
24.01.84 \* 00161  
TEGNINGSGRAD



<b>FAGERLIA HAGEBY BORETTISLAG</b>		TEGNING NR. <b>2</b>
<b>FORNYSER</b>		DATE: 30.10.83
<b>KNUT EINAR LARSEN &amp; JAN-ERIK SIKKELAND</b>		MÅL 1:100
<b>ARKITEKTER</b>		

<b>GJELDER FOR:</b> FAGERLIA, 15, 17, 19, 21	<b>HUSTYPE</b>
KAMSHARTSV.	4-mannsboliger
SCHIØTTV.	1. byggetrinn
SKOGVOKTERV. 10, 12	(se tegning A.)
AAENGV.	

Attest nr. *7033*  
Byg.jnr. *284/51*



# Bruksattest.

BYGNINGSSJEFEN

Herved bevidnes at det for hær *TOBB*  
utførte bygningsarbeide på *Fagerlia, nedre - søndre kvartal*  
nemlig *9 firemannsboliger*  
er lovmessig utført og kan tas i bruk overensstemmende med den meddelte byggetillatelse *10-10-51*

Trondheim den *18-10-1958*.

Gebyr betalt den:

Erklæring fra Helserådets formann den *6-2-54*

*Lugeblad*  
Bygningssjefen

*Seles ikke*

Attest nr. 7032  
Byg.jnr. 284/51



BYGNINGSSJEFEN

## Bruksattest.

Herved bevidnes at det for hær TOBB  
utførte bygningsarbeide på Övre - söndre kvartal, Fagerlia  
nemlig 5 firemannsboliger  
er lovmessig utfört og kan tas i bruk overensstemmende med den meddelte byggetillatelse 10.10.51

Trondheim den 18-10-1958.

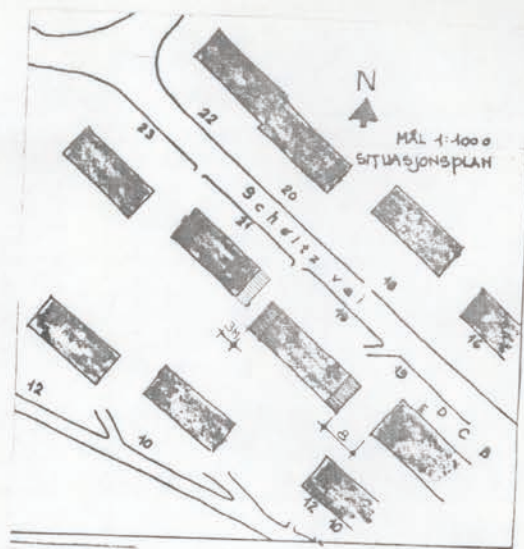
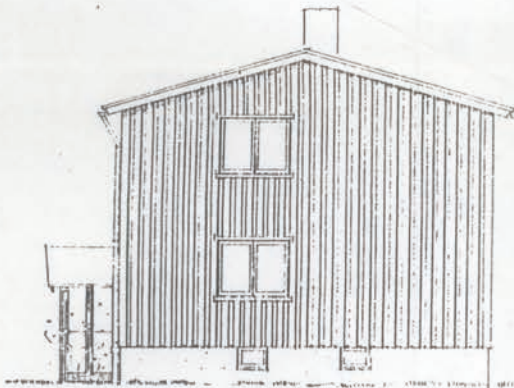
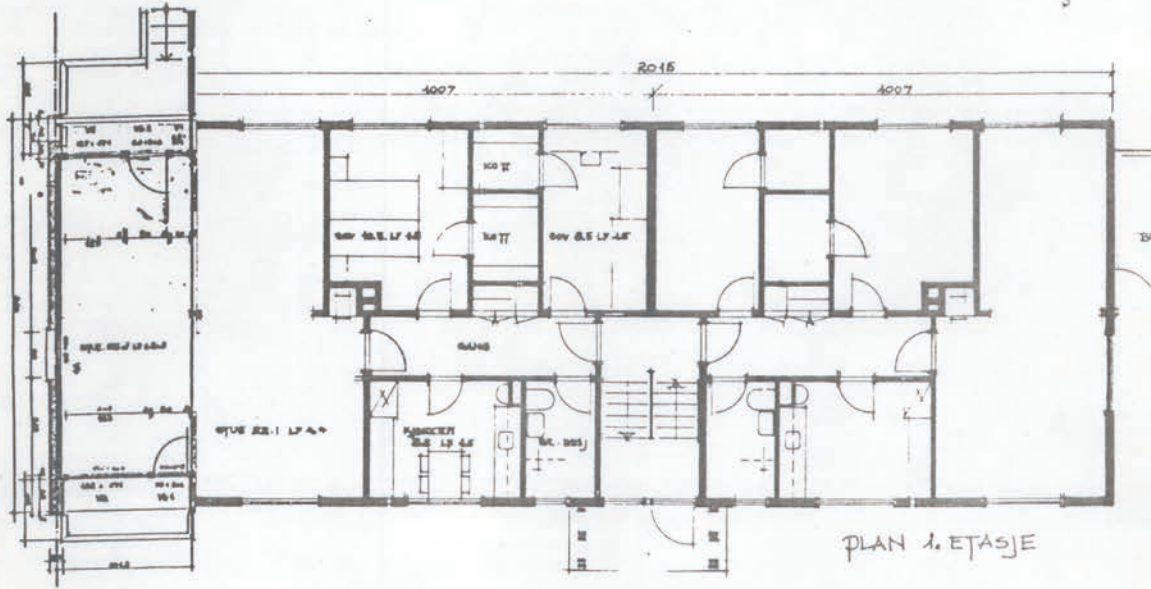
Gebyr betalt den:

Erklæring fra Helseådets formann den 6.2.54

*Tuge daab*  
Bygningssjefen

*Sunder i bær*





BYGGESAKSKONTORET  
MOTTATT  
04 JUNI 1986  
SAK NR. \_\_\_\_\_

SCHØITZA VEI 21	MÅL. 1:100	TEGNING NR.
PER NILSEN	DATO.	A-02
FAGERLIA BORETTSLAG TRONDHEIM.	ARKITEKT M.N.A.L. EINAR HANDBERG BRØNSTÅDEKRA 17C 7000 TRONDHEIM.	





Jnr. 2346/50 B.  
BB/ATH.

Regulering av eiendommen "Fagerlia", Trondheim.

20/5-50

I henhold til § 28, jfr. § 27, i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Forsynings- og gjenreisningsdepartementet ved brev av ~~1950~~ til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Videre har departementet i henhold til lovens § 3 stadfestet vedtekter ~~til~~ 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 1. mai 1950.

*E. Schulze*  
E. Schulze.



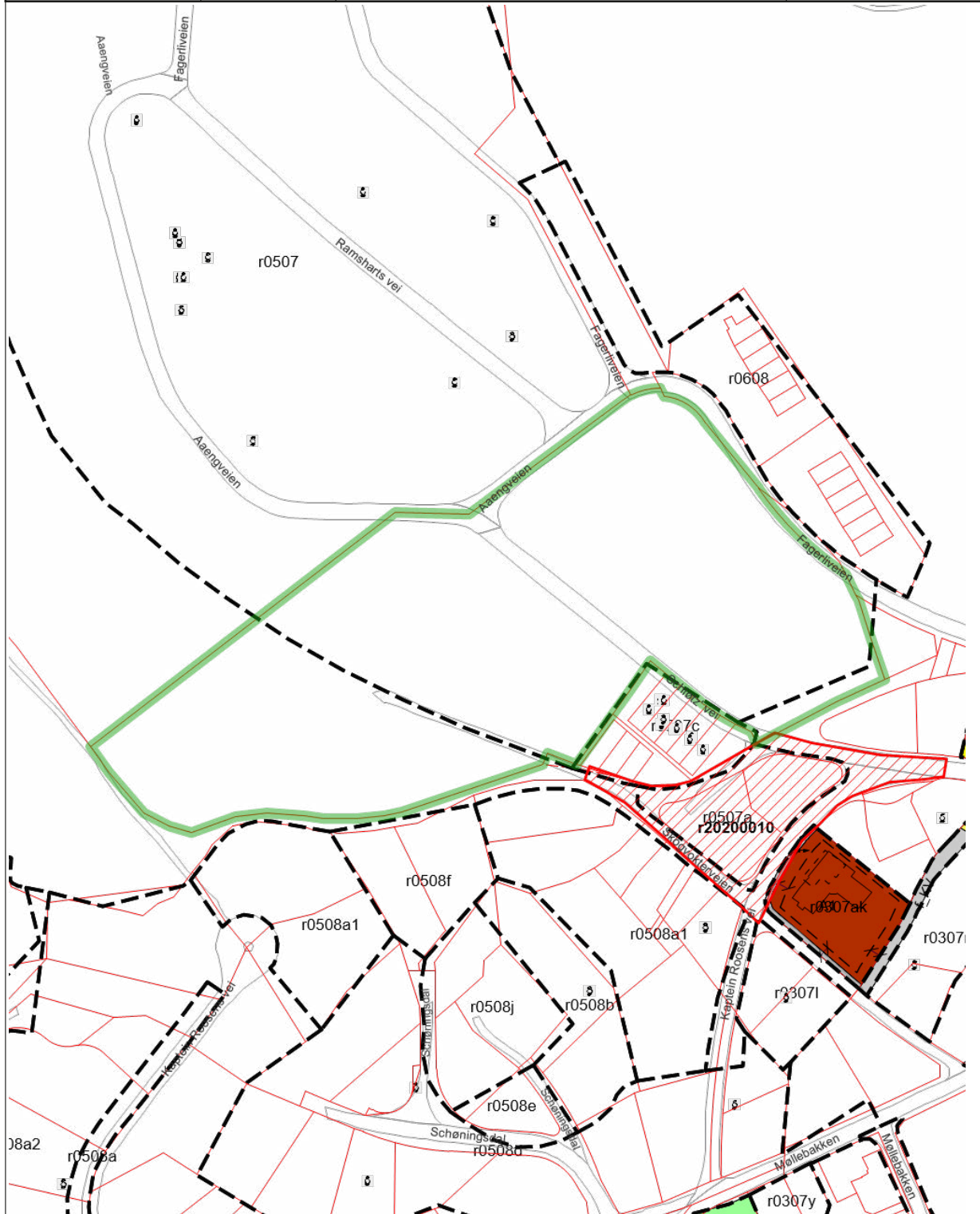
Trondheim

# Reguleringsplaner





















Eiendom:	Gnr: 438	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Schiøtz' vei 21 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:2000



## Tegnforklaring

 RpOmråde igangsatt	 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 småhusbebyggelse
 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg	 Friområde



R 507, st. 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 veier og husenes plassering.
2. Gesimshøyden 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 høyde inne i hekker. Forhagene inngjerdes ikke.
5. Husenes farge og takteknning 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)



## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# 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 gis.
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.



For eiendommen:

**Adresse:** Schjøtz' vei 21  
7020 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ludvig Bøgseth

**Telefon:** 971 72 602  
**E-post:** ludvig.bogseth@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre