

The image shows a bright, modern living room. On the left, a large window with white blinds and sheer curtains allows natural light to fill the space. A white coffee table in the foreground holds a vase of yellow and pink flowers and some small decorative items. To the right, a large flat-screen TV sits on a white, low-profile stand. Behind the TV, a wall is decorated with vertical wooden slats. A potted plant on a wooden stand is positioned next to the TV. The floor is made of light-colored wood, and a white rug is partially visible in the foreground.

aktiv.

Olav Engelbrektssons alle 52, 7040 TRONDHEIM

**Pen 3-roms | Gode
parkeringsmuligheter | Separat
kjøkken | Peisovn fra 2022 |
Sentralt på Lade - nær alt**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 246 880,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 546 443,-
Felleskostn.: Kr 5 297,-
Selger: Inger Jeanette Dahle

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 67/77 kvm
Tomtstr.: 5501.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 412, bnr. 8
Andelsnr.: 21
Oppdragsnr.: 1710250247

Pen 3-roms | Gode parkeringsmuligheter | Separat kjøkken | Peisovn fra 2022 | Sentralt på Lade

Velkommen til en lys, romslig og gjennomgående 3-roms leilighet i 3. etasje. Nærhet til Ladestien med attraksjoner som kafeer, volleyballbane og badestrender. Like utenfor døren er det buss, butikker, idrettsanlegg og kjøpesenter. Stuen forlenges av en overbygd balkong med plass til en stor sittegruppe. Kjøkkenet er separat, oppgradert med nye fronter, ny benk og ny ventilator i 2025. Alle hvitevarer fra 2025 medfølger leiligheten.

Verdt å merke seg:

Det er nå foretas rørfornyning på kjøkken, bad og wc.

Grønt fellesområde m/lekeplass

God skaplass på kjøkkenet

Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin

Innbydende stue m/spilevegg

Peisovn fra 2022

Flislagt bad med gulvvarme

To gode soverom, begge med skap

Boder på 10 kvm



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Egenerklæring	42
Tilstandsrapport	47
Energiattest	63
Vedtekter	64
Husordensregler	71
Regnskap 2024	76
Byggetegninger	85
Byggetegninger rehabilitering	88
Byggetegninger taktekking	90
Midlertidig brukstillatelse	92
Reguleringskart	93
Reguleringsplan	97
Kommuneplankart	99
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m² - Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 67 m² - Entre, kjøkken, bad, 2 soverom, stue og toalett.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boder i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 3 og 7 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5501.3 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er strålende, i gangavstand til kjøpesenter, turmuligheter og flotte idrettsanlegg. Her bor man tilbaketrukket fra byens kjas og mas, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter. Fellesområdet i borettslaget har benker, store grøntarealer og lekeplass til glede for de minste.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og meget attraktivt boligområde på Lade i Trondheim

kommune. Stedet har nærhet til alt du trenger i hverdagen - og mer til. Både Rema 1000 Lade Arena og Rema 1000 Ladetorget nås på få minutter til fots. City Lade og Lade Arena har et variert og rikholdig utvalg av butikker innenfor de fleste kategorier, i tillegg flere hyggelige spisesteder. På Lade finner du også store varehus som XXL, Byggmax og Elkjøp.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består av småhus, eneboliger og lavblokker - omkranset av mye grønt.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det ca. 16 minutters gange til Lade barne- og ungdomsskole. Det er også kort vei til Lukas videregående skole, og det er flere barnehager i nærheten. Ved Lade idrettsanlegg, kun 8 min unna, finner du fem store gressbaner og en stor kunstgressbane, samt to store og én liten grusbane.

Idrettsanlegget er byens største arena for fotballaktivitet. Autronicahallen og flere treningssentre ligger like i nærheten, så alt er godt tilrettelagt for et aktivt liv. Fra leiligheten er det kort avstand til en av Trondheims mest populære turstier - Ladestien.

Stien går forbi idylliske badeplasser, ballplasser, lekeplasser og to kafeer; Sponhuset og Ladekaia. Du kan følge stien til Grilstadfjæra, eller mot Ladehammerkaia. Noen av byens beste strender som Ringvebukta, Smedstua og Fagerheimsbukta ligger langs Ladestien og innbyr til fiske, bading, soling og båtliv.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode bussforbindelser og hyppige avganger, slik at turen til sentrum er gjort på få minutter. Nærmeste holdeplass er Olav Engelbrektssons allé, som ligger kun to minutter unna til fots.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Lavblokk i 4. etasjer over kjeller med hovedkonstruksjoner oppført i betong. Utvendige fasader er forblendet med teglstein. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med takstein. Vinduer med 3-lagsglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se faktura

Arbeid utført av: K.Lund

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har vært brun pelsbille. Ikke sett på lang tid

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Firma Aqua skal utføre rørfornyning i kjøkkenstammen og WC-stammen, på begge sider av oppgangen, i løpet av september.

Tilleggs kommentar:

Kjøkken nytt gulv. Ny innredning bortsett fra skrogene. Alle hvitevarer kjøpt i 2025. Ny kjøkkenventilator, ny benkeplate, oppv.kum og armatur. Nytt gulv entre.

Overflatebehandling kjøkken, entre og stue.

Innhold

ENTRÈ

Velkommen inn i en romslig og gjennomgående leilighet, utmerket for både ny- og veletablerte. Leiligheten ligger i 3. etasje, og har adkomst via en felles trappeoppgang. Vel inne kan man sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøyet i en entré med laminat på gulvet. To kontrastvegger er kledd med blomstret tapet.

KJØKKEN

Innenfor entreen har leiligheten et pent kjøkken med vegger malt i en moderne jordfarge. I 2025 ble innredningen oppgradert med nye fronter, ny benkeplate. Frontene er hvite og glatte, og kjøkkenet har nedfelt oppvaskkum og en lys benkeplate i marmormønster. Over benken er det belysning og grå fliser, og over kokesonen er en ventilator etablert. Skaplassen er god, og under benken er det opplegg for både vaske- og oppvaskmaskin.

STUE

Stuen er innbydende med en stor vindusflate i front. Vinduene inkluderer en glassdør som tar deg ut til en overbygd balkong på ca. 8 kvm. Belysning er montert, og balkongen har utestikk og levegger mot naboene.

Det er plass til en stor sittegruppe, og uterommet er en fin forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Stuegulvet har 1-stavs laminat, kombinert med vegger malt i en delikat og dempet gråtone. Innslag av trendy spiler gir ekstra liv til rommet. Lune kvelder sikres av en peisovn fra 2022, og stuen innredes enkelt med en hyggelig spiseplass i tillegg til en stor sofagruppe.

BAD/WC

I leiligheten er det et separat wc-rom i tillegg til badet. Badet er helfliset, utstyrt med downlights, varmekabler og en åpen dusjnisse. Den øvrige innredningen består av en servant med hvite underskap, et åpent veggskap med hyller og et speil med belysning over servanten.

SOVEROM OG GARDEROBE

Leiligheten har to gode soverom på henholdsvis ca. 10 og 13,5 kvm. Rommene er plassert på hver sin side av leiligheten, og hovedsoverommet er lyst og luftig med fin møbleringsfrihet. Det er mye oppbevaring i et stort garderobeskap med skuffer, hyller og klesoppheng. Godt med ekstra lagringsplass finnes i to disponible kjellerboder på henholdsvis ca. 3 og 7 kvm.

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:

- Kjøkken:

Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

- Avløpsrør:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

- Vannledninger:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

- Våtrom:

Sluket er et eldre soilsluk og det blir ikke registrert membran eller klemring. Utførelse av tettesjikt er da ukjent. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer i dette området. Oppstår det høyt vannivå i slukpotta grunnet sen avrenning, øker sjansen for lekkasjer. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Med bakgrunn i alder og påviste avvik står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Forhøyelse i dusjnisjen danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen. Det bør etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk. Utbedringskostnader: Under kr 10 000.

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.

Moderniseringer og påkostninger

- Rørfornyning planlagt i uke 38.
- Kjøkkenfrontene er fra 2025.
- Benkeplaten ble skiftet i 2025.
- Ventilator fra 2025 på kjøkkenet.
- El-kontroll gjennomført i 2024.
- Avvik ble rettet opp i ettertid.
- Vinduene ble byttet ut i 2016.

- 100 liters bereder fra 2005.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Borettslaget har 32 p-plasser til utleie. 6 av plassene er uten strøm, 26 av parkeringsplassene har strømuttak for motorvarmer og kupevarmer (bruken av disse er inkludert i leien). Det er ulik leie for plassene, avhengig om en betaler strøm for kupevarmer og motorvarmer eller kun motorvarmer. Borettslaget har ingen garasjer for utleie.

- Søknad om plass sendes til borettslaget.
- Det betales tildelingsgebyr av til TOBB ved tildeling av plass.
- Det er parkeringsmuligheter på borettslagets plasser som ikke er faste plasser.
- Det finnes ladestasjoner for elbil i borettslaget. Se lagets hjemmeside.

Ta kontakt med styret for evt. spørsmål.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8701113

Diverse

AREAL

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.

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.

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.

FORETAKETS SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, der stedvis panelovner suppleres av gulvvarme på badet. For vedfyring har stuen en peisovn fra 2022.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 924 005

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 696 018

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 diverse drifts- og serviceavtaler, renholdstjenester, felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, elektroniske fellesavtaler og kommunale avgifter.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnad renter: kr 1 195,-
- Felleskostnad avdrag: kr 769,-
- Felleskostnad driftsdel: kr 2 683,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 650,-

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 297

Andel Fellesgjeld

Kr 246 880

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

21.08.2025

Kommentar fellesgjeld

Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

Andel fellesformue

Kr 15 089

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fagerheim Borettslag

Organisasjonsnummer

948717867

Andelsnummer

21

Om borettslaget

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 84261087293, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.08.2025: 5.34% pa.

Antall terminer til innfrielse: 108

Saldo per 21.08.2025: 35 801 154

Andel av saldo: 246 881

Første termin/første avdrag: 02.04.2025 (siste termin 02.07.2052)

3mnd NIBOR + margin p.t. 0,85%

Refinansieres hvert 2 år. 2 år løpetid med 30 års nedbetalingsprofil.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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.

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. 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 per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 1 276 820,-

- Egenkapital: Kr -3 184 298,-
- Disponible midler: Kr 2 185 323
- Årets endring i disponible midler: Kr -61 698,-

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

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige dispensasjon. Søknad om dyrehold skal være skriftlig, og sendes styret før eventuell anskaffelse. Søknadsskjema finnes på Hjemmesiden. Påse at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Renhold i inngangspartier, trappeoppganger, vaskerom, på loft og i kjeller utføres av borettslagets renholder. Beboerne vasker borettslagets gardiner, og det er disse som skal benyttes i oppgangene. Beboerne plikter å holde orden slik at rengjøring ikke blir hindret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 412, bruksnummer 8 i Trondheim kommune. Andelsnr. 21 i Fagerheim Borettslag med orgnr. 948717867

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 midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 16.12.1995.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjent byggesøknad om takteking, datert 20.11.1996. Det foreligger også godkjent byggesøknad for rehabilitering, datert 07.02.1989. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tilakene, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av tiltakene kan derfor ikke dokumenteres. 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 har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025, hvor boligen ligger i byggesone 3.

Boligen ligger i et område med arealformål bevaring kulturmiljø, Lystgårdslandskapet på Lade, og bestemmelsesområde Bynaturpark.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Østmarka, Ringve, Fagerheim, Devle m.fl.,

planID r0517, datert 18.12.1952.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

246 880 (Andel av fellesgjeld)

3 536 880 (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)

3 546 443 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 554 343 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 557 143 (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

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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 990,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 515,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Ansvarlig megler bistås av

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

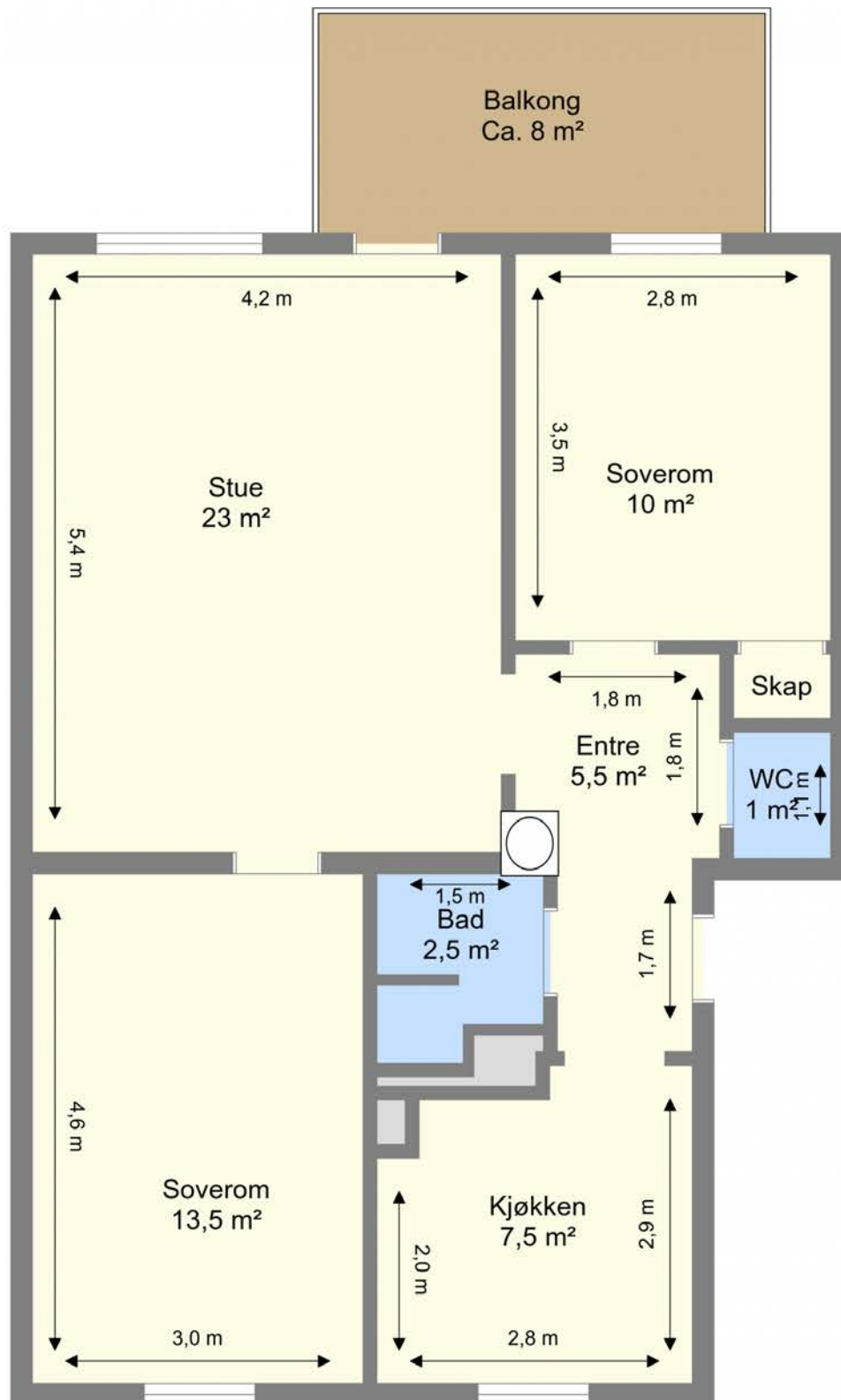
Salgsoppgavedato

21.09.2025



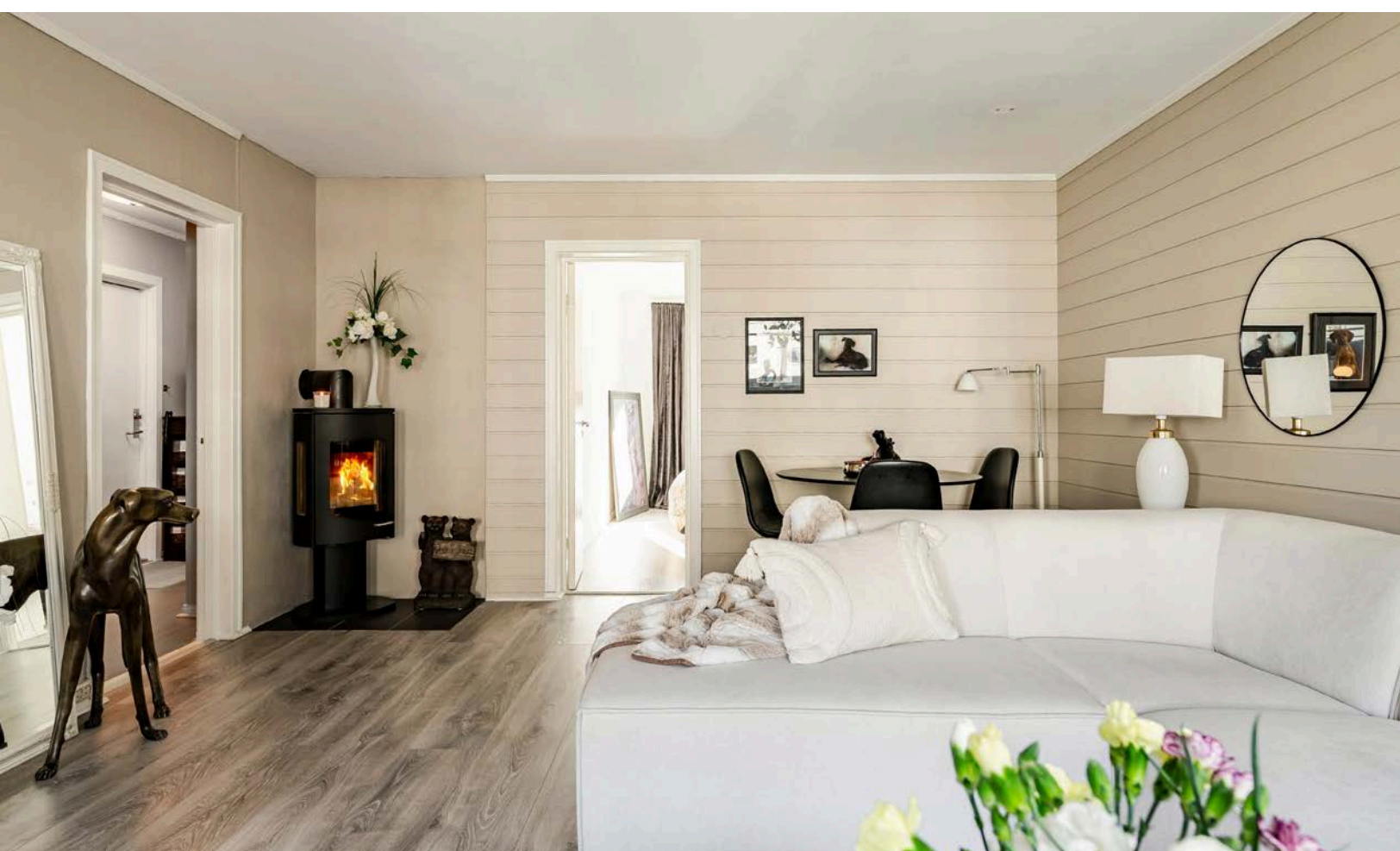
Olav Engelbrektsons alle 50

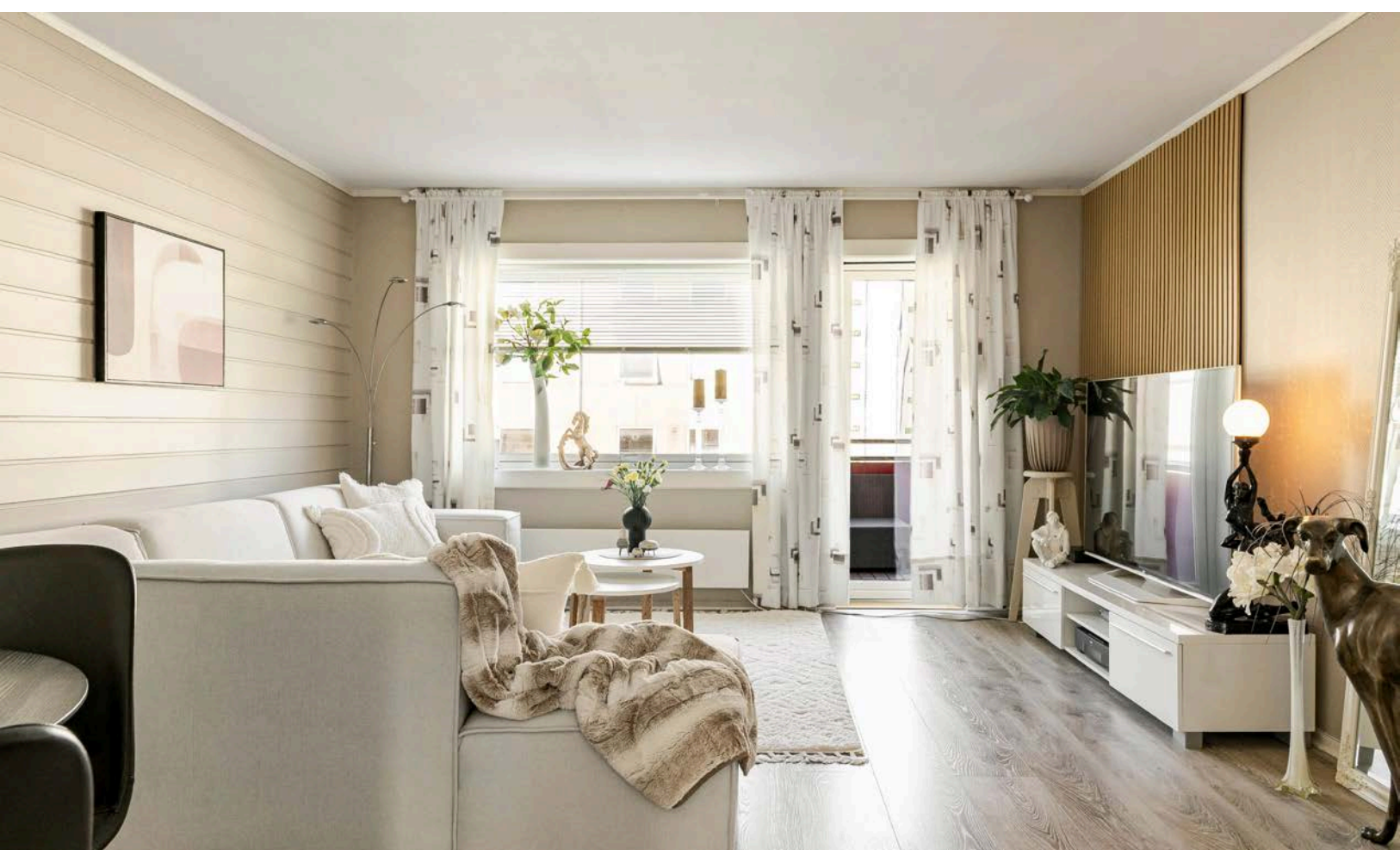
3. Etasje

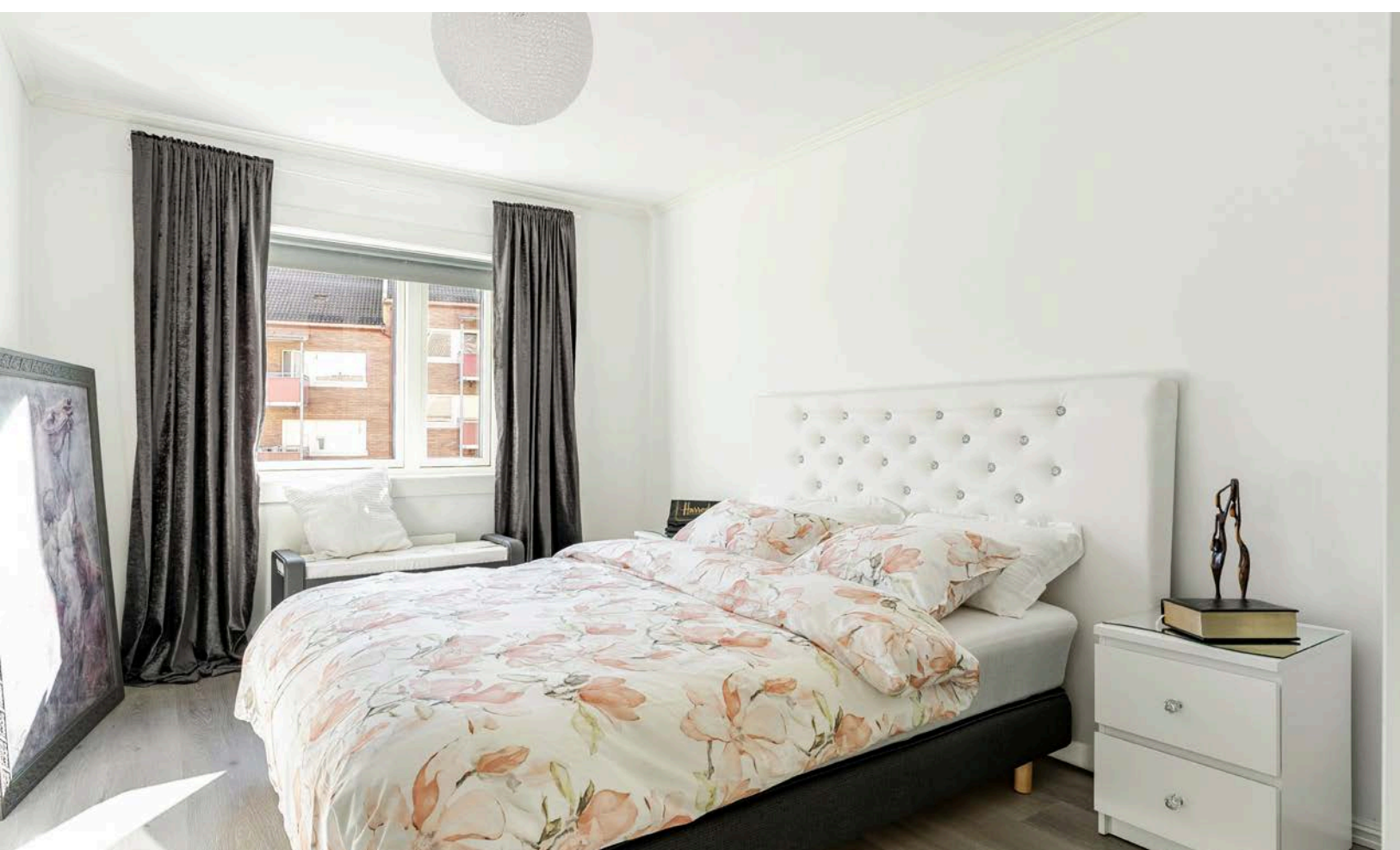




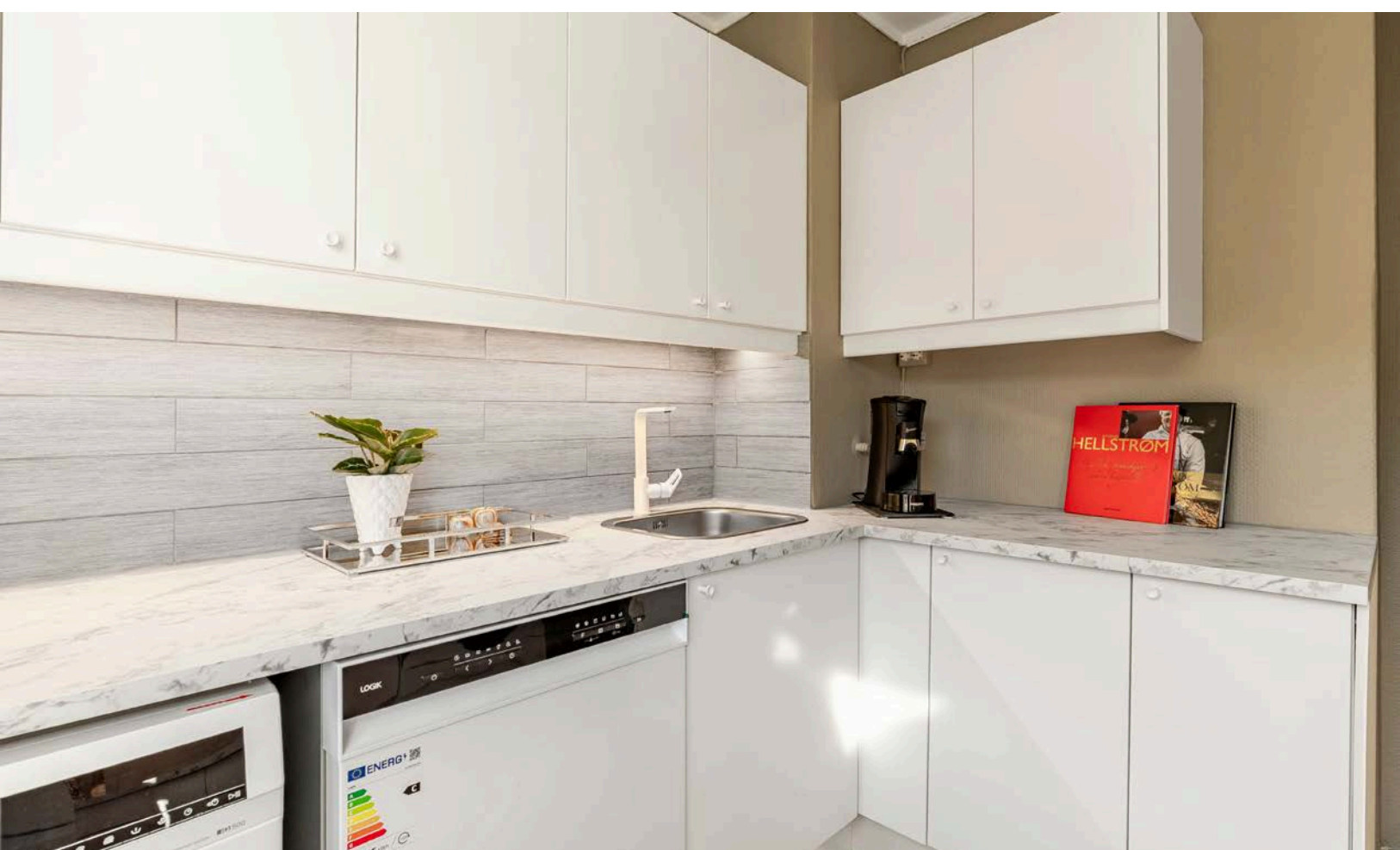


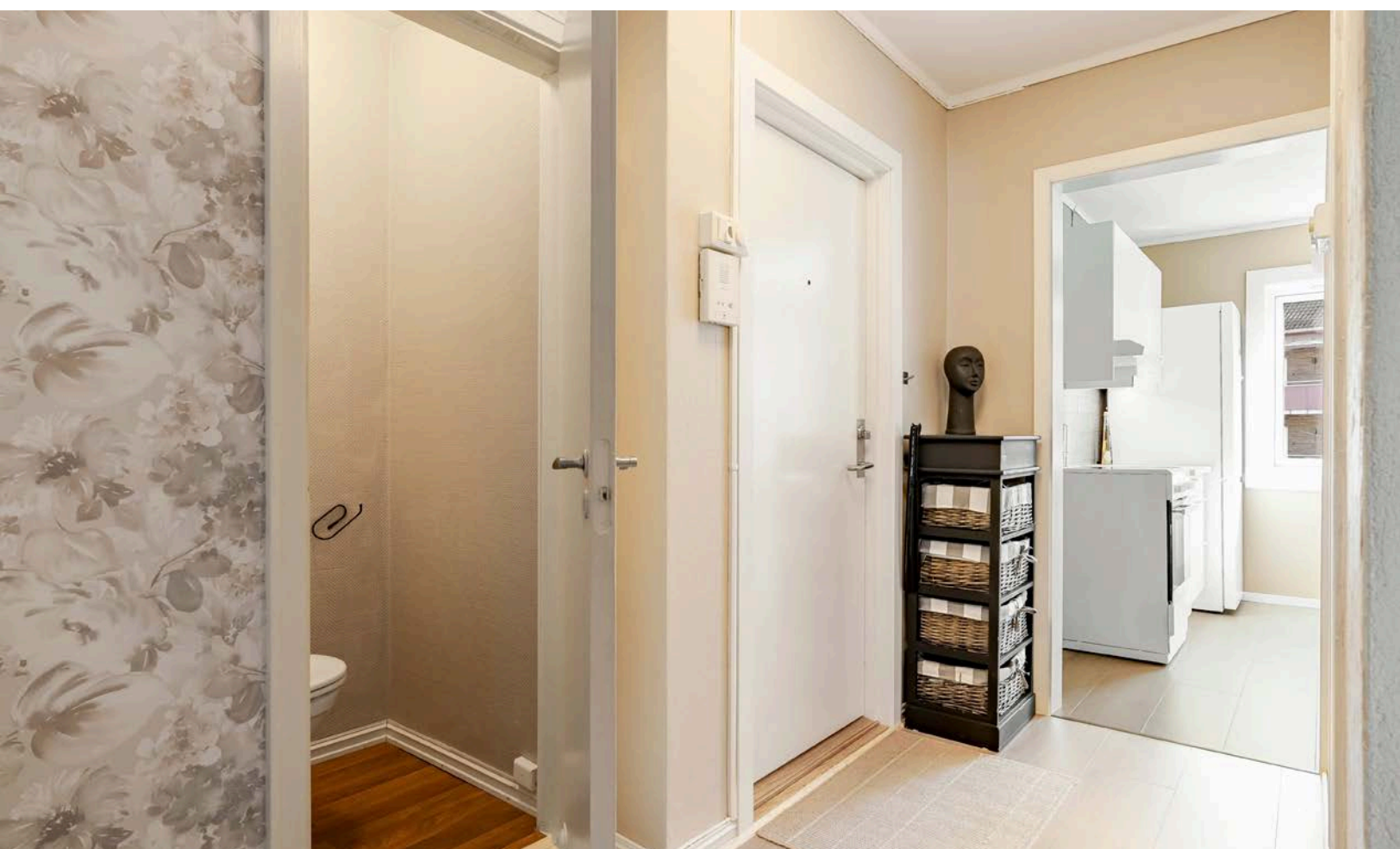








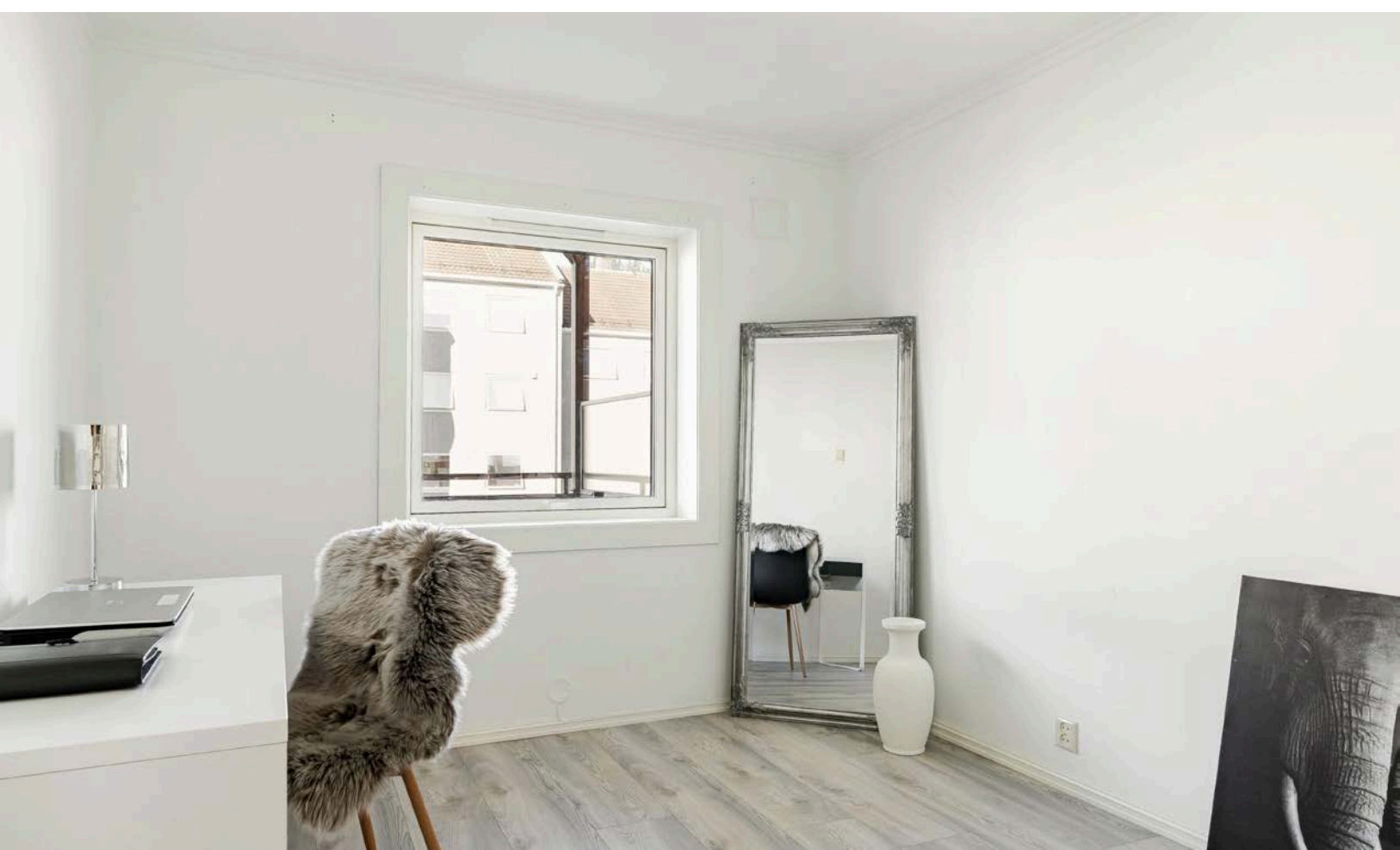


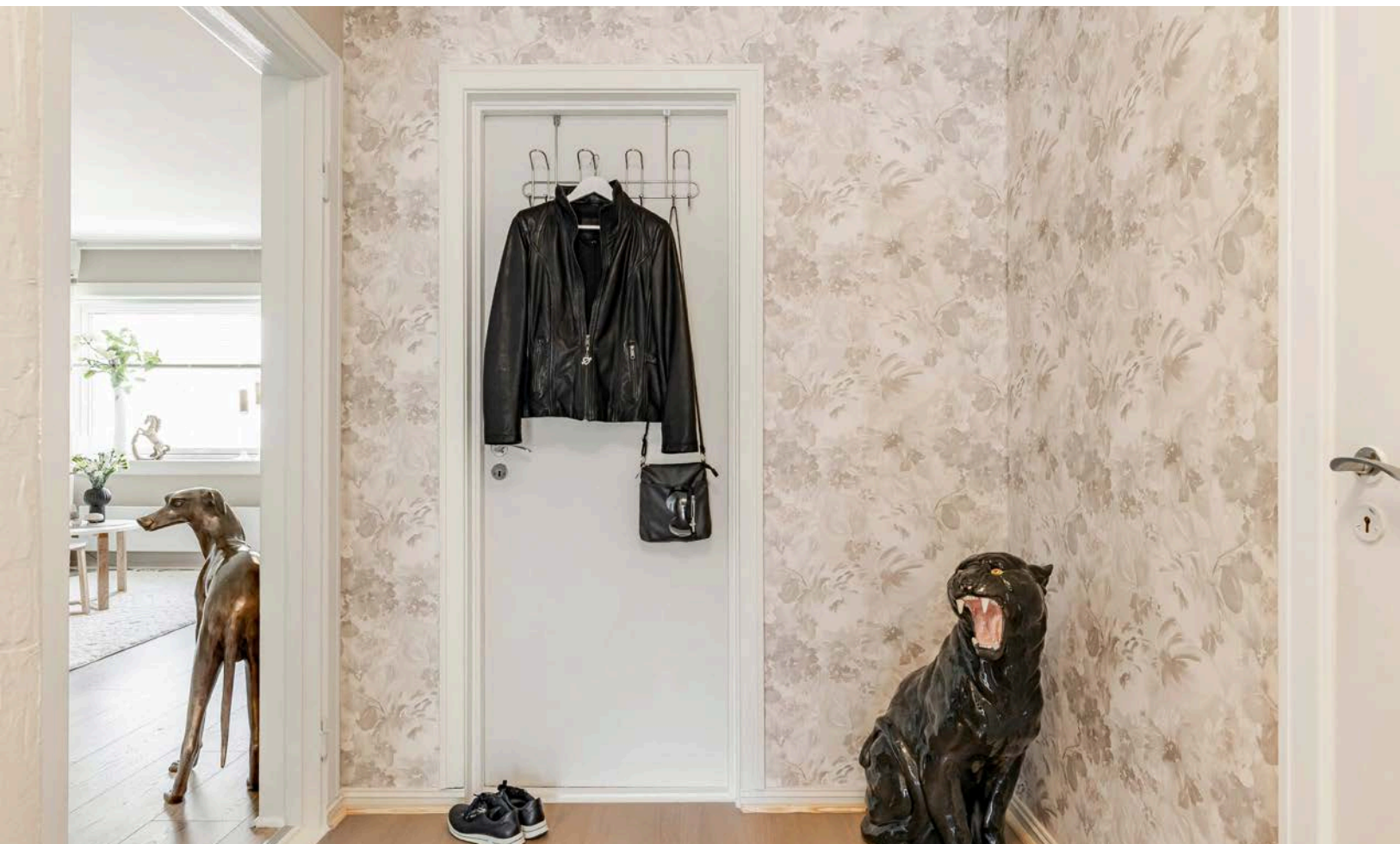
















Vedlegg

Nabolagsprofil

Olav Engelbrektssons alle 52 - Nabolaget Ringve/Devle - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Olav Engelbrektssons allé Linje 13, 20, 54, 106	2 min 0.1 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	18 min 1.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 3.9 km
Dronningens gate 62 Linje 9	11 min 4.8 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	16 min 1.4 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	6 min 2 km
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.) 48 elever, 4 klasser	7 min 2.6 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	9 min 0.8 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 2.6 km
Bybroen videregående skole 210 elever	11 min 4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

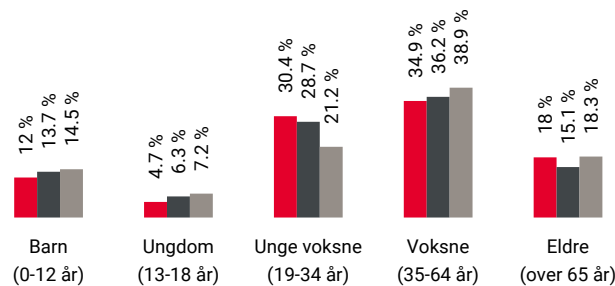
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringve/Devle	3 059	1 723
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ladesletta barnehage (1-5 år) 86 barn	12 min 1.1 km
Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 99 barn	15 min 1.1 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Lade Arena Post i butikk	11 min 0.9 km
Rema 1000 Ladetorget Post i butikk, PostNord	11 min 1 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



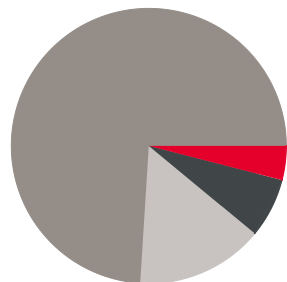
Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Sport

⚽ Autronica-hallen	7 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
⚽ Lade idrettspark	8 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	0.7 km	
🏋️ CrossFit Maxpuls	8 min	🚶
🏋️ 3T-Lade	9 min	🚶

Boligmasse



- 4% enebolig
- 7% rekkehus
- 74% blokk
- 15% annet

«Veldig koselig nabolag. Jeg har bodd i området mesteparten av mitt liv»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



City Lade

11 min 🚶



Apotek 1 Elefanten Lade

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 37% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



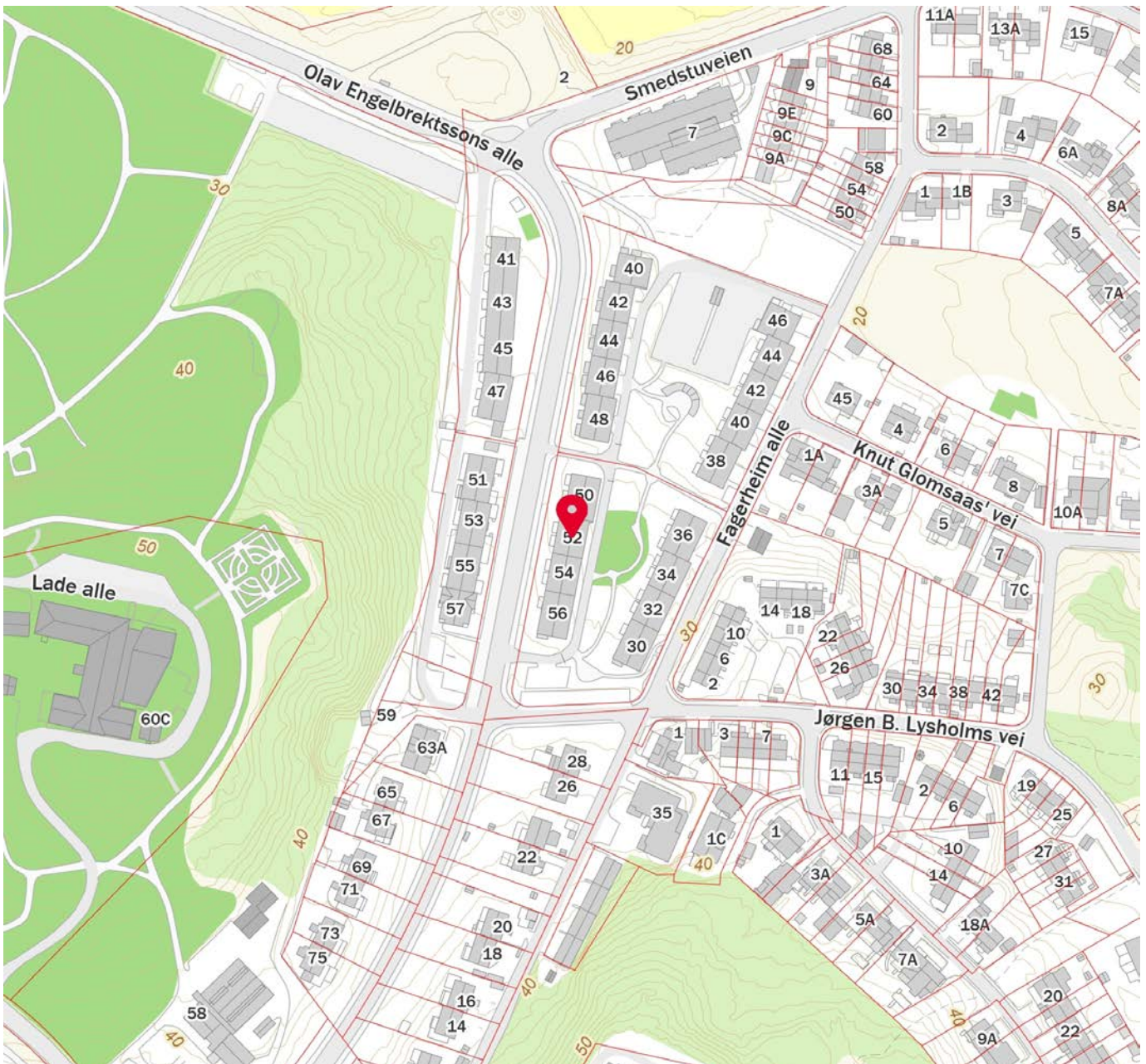
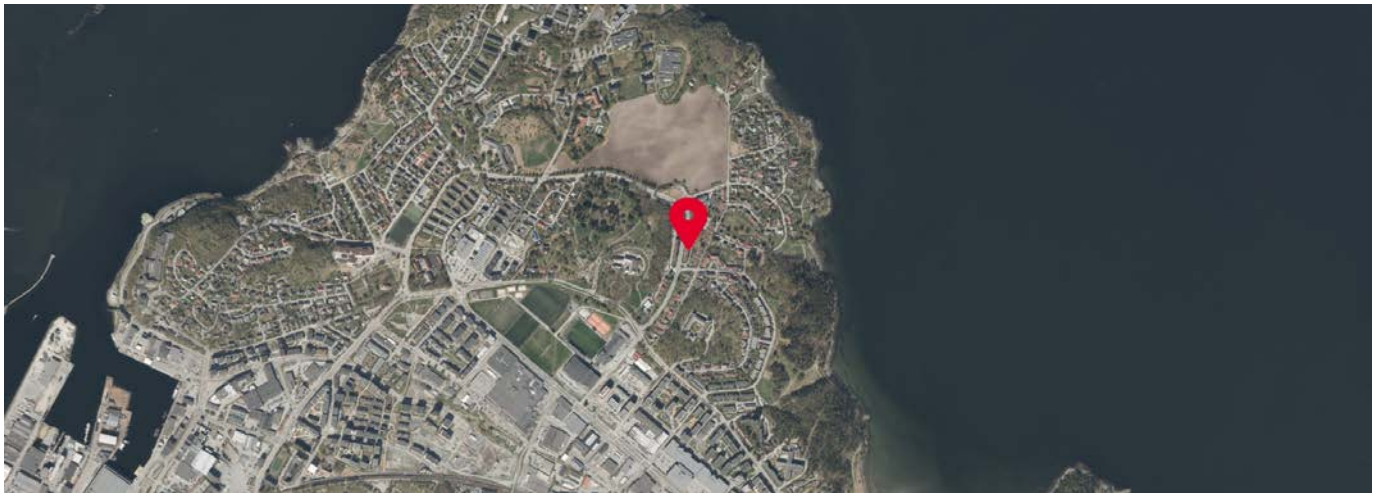
0%

47%

- Ringve/Devle
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250247	

Selger 1 navn
Inger Jeanette Dahle

Gateadresse	
Olav Engelbrektssons alle 52	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7040

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250247

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

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se faktura

Arbeid utført av

K.Lund

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

Beskrivelse

Har vært brun pelsbille. Ikke sett på lang tid

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Nei

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

Document reference: 1710250247

- 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

Beskrivelse

Firma Aqua skal utføre rørfornyning i kjøkkenstammen og WC-stammen, på begge sider av oppgangen, i løpet av september.

- 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

- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[TRONDHEIM KOMMUNE OLAV ENG. ALLE 52-Samlet informasjon.pdf](#)

[KOBÉ KJØKKEN GULVLEGGING-DØRÅPNING Faktura 11347-1.pdf](#)

[KJØKKEN RØRLEGGGER - K. LUND 2025.pdf](#)

Document reference: 1710250247

Tilleggskommentar

Kjøkken nytt gulv. Ny innredning bortsett fra skrogene. Alle hvitevarer kjøpt i 2025. Ny kjøkkenventilator, ny benkeplate, oppv.kum og armatur. Nytt gulv entre. Overflatebehandling kjøkken, entre og stue.

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 forsikringspremie er 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: 1710250247

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Jeanette Dahle	b5811459f018e71731b3e50 2a3055a3ef0974972	27.08.2025 12:13:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250247

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Olav Engelbrektssons alle 52 7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1956

BRA: 67 m²

BRA-i: 67 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

4

TG-3

1

TG-IU

1

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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 bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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/34860>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

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 TG3

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Forhøyelse i dusjnisen danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre soilsluk og det blir ikke registrert membran eller klemring. Utførelse av tettesjikt er da ukjent. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer i dette området. Oppstår det høyt vannivå i slukpotta grunnet sen avrenning, øker sjansen for lekkasjer.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder og påviste avvik står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer(betongvegger/ kjøkken) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.8.2025

Rapportdato
1.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Inger Jeanette Dahle**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Olav Engelbrektssons alle 52, 7040 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **412**

Bruksnr: **8**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1956**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk i 4. etasjer over kjeller med hovedkonstruksjoner oppført i betong. Utvendige fasader er forblendet med teglstein. Takkonstruksjonen har saltaksform, tekket med takstein. Vinduer med 3-lagsglass.

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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	67	67	0	0	8
Kjellerbod	10	0	10	0	0
Totalt m²	77	67	10	0	8

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. Etasje	67	67	0	0	8
Totalt m²	67	67	0	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. Etasje	67	67	0	Entre, kjøkken, bad, 2 soverom, stue, toalett.	
Totalt m²	67	67	0		

Bygning: Kjellerbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	10	0	10	0	0
Totalt m²	10	0	10	0	0

Kommentar til arealberegning

Boder i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 3 og 7 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue. Tekket med metallplater i underkant.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 befaringspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 2016.	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

TG-1

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn skiftet av tidligere eier i 2022.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
Boligen har teglsteinspipe fra byggeår, pipeløpet ble rehabilitert i regi av borettslaget på ukjent tidspunkt. Dette ifølge tidligere rapport.	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

TG-1

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Kjøkkenet ble oppgradert av tidligere på ukjent tidspunkt. Nåværende eier har skiftet fronter, blandebatteri og benkeplate 2025. Innredningen fremstår uten skader med behov for tiltak.	
Da det er etablert vaskemaskin og at rommet ikke har sluk må bruken vies ekstra oppmerksomhet og fritt vann på gulvet unngås.	

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenviften opplyses skiftet i 2025.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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
Midlertidig brukstillatelse er datert 16.12.1955. Bruksattest er datert 15.12.1959.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Ingen tegn på skader med behov for tiltak.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er planlagt rørfornyng på vannrør i uke 38, da i regi av borettslaget. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er gjennomført en elkontroll datert 10.07.2024 med dokumentert rettet avvik 19.08.2024. Kontroll og arbeider er utført av Aalmo AS. Dokumentasjon som er framvist er datert: 05.12.08(renovering av sikringsskap). 01.08.2017(montering av utelys). 19.08.2024(Retting etter el-kontroll). Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2005	
Størrelse	
100 liter	
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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Det blir opplyst om normal drift. Det gjøres likevel oppmerksom på at berederen er 20 år og har usikker restlevetid.	
TG-1	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert av en tidligere eier i 1996.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
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)
Oppsummering av overflater	
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Forhøyelse i dusjnisen danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.	
Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.	
TG-3	

Anbefalte tiltak overflater	
Det bør etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et eldre soilsluk og det blir ikke registrert membran eller klemring. Utførelse av tettesjikt er da ukjent. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer i dette området. Oppstår det høyt vannivå i slukpotta grunnet sen avrenning, øker sjansen for lekkasjer. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Med bakgrunn i alder og påviste avvik står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjnise, servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilerings	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?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer(betongvegger/ kjøkken) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

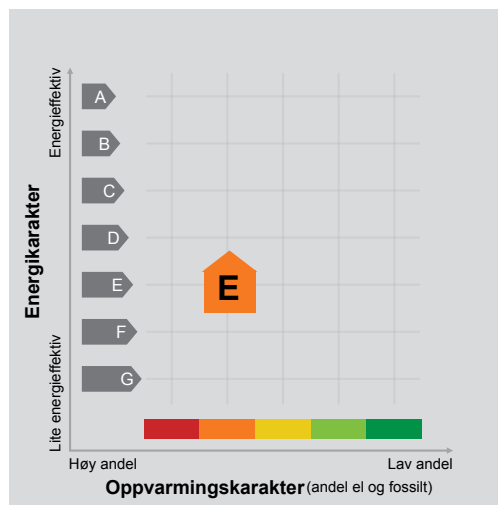
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Olav Engelbrektssons alle 52
Postnummer	7040
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	412
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182072710
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-162425
Dato	01.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter
for Fagerheim Borettslag org nr. 948.717.867
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 11.04.1958,
sist endret 23.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fagerheim 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 ett hundre kroner.

(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 sin første andel i samme boperiode. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

(4) 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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er 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 besluttet 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 Fagerheim Borettslag.

Revidert utgave fra generalforsamlingen 20.05.21.

Et godt bomiljø avhenger i stor grad av beboernes egen evne til å omgås andre mennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse reglene laget. Både for egen og andres velvære og sikkerhet.

Styret anmoder beboerne om i første omgang å forsøke å løse eventuelle uenigheter seg imellom, før man sender en klage til styret. Klager blir automatisk videresendt TOBB, som tilskriver partene.

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

1. Bruk av leiligheten.

1.1 Støy.

Borettslaget ble bygget i 1955, og er dårlig lydisolert. Det er dermed ganske lytt. I tillegg foregår det jevnlig opp-pussing av leilighetene, som naturlig nok medfører en del støy. Dette krever gjensidig hensyn fra alle parter. Hva som oppfattes som støy er individuelt og toleransegrensen for ulike lyder vil være forskjellig. Ved opp-pussing starter enkelte fagfolk arbeidet kl 7.00, og dette må tillates. Styret har forsøkt å ta hensyn til flere behov ved utarbeiding av tidsrammer for ulike aktiviteter.

- a. Det skal være ro i borettslaget hverdager mellom kl. 23.00 og 07.00.
- b. Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom kl. 24.00 og kl. 09.00.
- c. Musikkøvelser er tillatt hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00.
Dette tillates ikke på søndager og helligdager.
- d. Ved selskapeligheter som varer etter kl. 24.00, skal naboer i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Det er mulig å henge opp nabovarsel på oppslagstavlen ved inngangsdøren.
- e. Nødvendig banking, boring og lignende som ikke utføres av fagfolk må utføres så hensynsfullt som mulig, og er tillatt:
 - mandager til og med fredager: mellom kl. 07 og kl. 20
 - lørdager: mellom kl. 09 og kl. 18
 - søndager og helligdager: banking, boring og lignende er ikke tillatt
- f. Beboere skal varsle naboer i god tid før oppussing starter. Varighet skal stadfestes så langt som mulig. Ved intensiv støy på dagtid, som for eksempel boring over lengre tid, skal dette varsles særskilt. Varslingen skal henges godt synlig ved utgangsdøren.

1.2 Brannvarslings- og slokkingsutstyr.

Forskrift om brannforebygging: § 7. Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som

skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- a. Alle beboere plikter å sette seg inn i brannsikringsrutiner.
- b. Leiligheten skal ha røykvarsler. Røykvarsleren må ikke tildekkes.
- c. Hver leilighet er utstyrt med et brannslukkingsapparat. Dette eies av borettslaget. Styret er ansvarlig for å sørge for at disse skiftes etter utgått dato.
- d. Beboerne er ansvarlig for at røykvarsleren og brannslukkingsapparatet er i funksjonell stand. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.
- e. Nye batterier til røykvarsleren legges i postkassene 1 gang pr. år, av vaktmester. Disse skiftes i brannvarslerne. Ved salg av leiligheten er andelseier ansvarlig for å etterlate brannslukkingsapparatet i leiligheten.

1.3 Vedlikehold av leilighet og egne boder.

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av leiligheten, og i nødvendig grad av innvendig veranda. Se nærmere informasjon i håndboken: VEDLIKEHOLD OG ANSVARSFORHOLD - Håndbok i vedlikehold for eiere i boligselskap. (TOBB). Denne får andelseier utlevert ved kjøp av leiligheten, og kan eventuelt fås ved henvendelse til styret.

- a. Vannklosett og avløp må ikke brukes slik at felles avløp stoppes. Det henstilles til ikke å tømme matavfall i klosettet, pga. ikke å tiltrekke rotter.
- b. Alle rom må holdes oppvarmet i den grad at vannet i rørene ikke fryser.
- c. Husk å stenge kraner ved lengre fravær, slik at vannskade kan unngås.
- d. Avtrekksventilene i leiligheten skal være utildekket og åpne. Dette for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggsoppdannelser i leiligheten. Det er ikke tillatt å koble til kjøkkenvifter, fuktvifter eller lignende.
- e. Det anmodes om å unngå å tørke klær i leiligheten, men heller benytte tørkeloft og tørketromler. Dette for å unngå fukt og muggsoppdanning i leiligheten.
- f. Andelseier plikter å gjennomføre og eventuelt utbedre pålegg i henhold til el- og vannsjekk, som Borettslaget utfører ca. hvert 3dje år.
- g. Innstilling av elektriske anlegg i boder (kjeller/loft) skal søkes styret på forhånd, og være utført av autoriserte fagfolk. Andelseier er ansvarlig for at oppsatte anlegg er i forskriftsmessig stand.

2. Bruk av veranda.

- a. Kun bruk av elektrisk grill er tillatt.
- b. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere på veranda, på loft eller i kjeller.
- c. Det oppfordres til å være varsom med røyking på verandaen. Røyking på verandaen bør unngås hverdager og søndager mellom kl. 23.00 og kl. 08.00, og på lørdag- og søndagsnatt og helligdager mellom kl. 24.00 og kl. 9.00.
- d. Av sikkerhetsmessige hensyn må blomsterkassene henges på innsiden av verandaen. Dette gjelder også 1.etsj.
- e. Det er ikke tillatt å banke, riste eller luften tøy eller tepper utover verandakanten, i vinduene eller i trappeoppgangene.

- f. Tøy som henges på verandaen må ikke henges høyere enn kanten på rekkverket. Det er ikke tillatt å sage eller bruke pussemaskin på verandaen.
- g. Det er ikke tillatt å mate dyr, inklusive husdyr, og fugler på verandaen. Dette pga. ikke å tiltrekke rotter eller andre skadedyr.

3. Bruk av oppganger og fellesrom.

- a. Inngangspartier, trappeoppganger, kjellerganger og fellesområdene utenfor bodene skal ikke brukes til oppbevaring av egne ting. Dette grunnet brannforebyggende og hygieniske årsaker.
- b. Ytterdør og dør til kjeller og loft skal alltid være låst.
- c. Sykler kan oppbevares i sykkelboden. Sykler som ikke brukes, og som oppbevares der over tid, blir fjernet ved fellesdugnaden om våren, om annet ikke avtales med vaktmester. Denne dugnaden varsles på oppslagstavlen i oppgangen, i forkant. Se også vår Facebookside og Hjemmeside. Sykkelboden skal ikke brukes til oppbevaring av bildekk, kjelker, sparker, eller andre gjenstander.
- d. Barnevogner kan ikke plasseres i oppgangen. Dette i.h.h.t Brannforskriftene. Av fellesarealet kan sykkelboder og søppelsjakter benyttes, ellers må man benytte egne boder.
- e. Utvendige ringeklokker og postkasser skal være merket med like skilt. Skiltene bestilles hos vaktmester.
- f. Meld fra til vaktmester dersom lyset har gått i fellesarealer.
- g. Meld fra til vaktmester om eventuelle feil på felles rørsystem.
- h. Steng aldri stoppekraner i kjelleren uten tillatelse fra vaktmester.
- i. Sett deg inn i ordensreglene som er hengt opp i fellesvaskeriet.
- j. Vinduer i trappeoppgangene vaskes av beboere i hver etasje, dette gjelder også vinduene i utgangsdører. Disse vaskes av beboere i 1. etg.
- k. Røyking er ikke tillatt i fellesområdene.

4. Kildesortering – Avfall.

- a. Beboerne plikter å gjøre seg kjent med retningslinjer fra Trondheim kommune/Renholdsverket. Søppel og avfall skal kildesorteres og behandles i henhold til disse.
- b. Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i containerne.
- c. Sett aldri søppelposer i oppgangen utenfor leiligheten.
- d. I følge Brannforskriftene er det forbudt å kaste brennende avfall, maling- lakk- og oljeavfall, eller annet selvantennelig i containerne. Egnede brannfarlige avfall leveres i de røde plastboksene som samles inn av Renholdsverket.
- e. Farlig avfall som maling, lakk, batterier og lysstoffrør kan leveres miljøstasjonene.
- f. Beboerne sørger for at større gjenstander kjøres bort, eller benytter containerne som borettslaget bestiller hver vår. Dette kunngjøres på oppslagstavlen. Se ellers på Facebooksiden og på Hjemmesiden.

5. Bruk av leikeplass og uteområdet.

- a. Styret oppfordrer beboerne til å benytte fellesgrillen ved paviljongen, også fordi enkelte sjeneres av stekosen fra grilling på verandaene.
- b. Det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr på borettslagets eiendom, da dette kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr.
- c. Det er ikke tillatt å sette opp blomsterkasser, fuglebrett, skilt eller flaggstenger på fellesområdene.

6. Kjøring og parkering.

- a. Kjøring og parkering på gang og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig tilbringertjeneste.
- b. Veien i indre område ved O.E. alle er gang- og sykkelvei.
- c. Innkjøring til nedre parkeringsplass er fra Fagerheim alle.
- d. De som leier parkeringsplass må disponere egen bil og kan ikke leie eller låne bort plassen.
- e. Parkeringsplassen kan ikke stå ubenyttet i mer enn 1 år. Dette gjelder også ved parkering av bil uten registreringsskilt.
- f. Ved fremleie av leilighet, og hvor parkeringsplassen ikke benyttes, kan denne leies ut til neste andelseier på ventelisten til parkeringsplass. Denne vil likevel ikke miste sin plass på ventelisten.
- g. Biler uten registreringsskilter, tilhengere, store varebiler og campingvogner tillates ikke parkert på borettslagets område. Styret kan gi dispensasjon ved spesielle behov.
- h. Det er ikke tillatt å parkere utenfor de oppmerkede feltene som er avsatt til parkering. Overtredelser kan medføre borttauing uten videre forvarsel, for eiers regning.
- i. For lading av el-bil vises det til egne retningslinjer. Disse plikter man å sette seg inn i ved bruk av ladestasjonene, og de fås ved henvendelse til vaktmester eller styret.

7. Rengjøring

- a. Renhold i inngangspartier, trappeoppganger, vaskerom, på loft og i kjeller utføres av borettslagets renholder.
- b. Beboerne vasker borettslagets gardiner, og det er disse som skal benyttes i oppgangene.
- c. Beboerne plikter å holde orden slik at rengjøring ikke blir hindret.

8. Dyrehold

- a. Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige dispensasjon.
- b. Søknad om dyrehold skal være skriftlig, og sendes styret før eventuell anskaffelse. Søknadsskjema finnes på Hjemmesiden.
- c. Påse at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

9. Tom leilighet

Meld fra til styret dersom leiligheten blir stående tom utover 2 mnd.

10. Framleie av leiligheten

- a. Det skal foreligge godkjenning fra styret før framleier flytter inn.
Se søknadsskjema på Hjemmesiden.
- b. Andelseier gjør framleier oppmerksom på at husordensreglene er en del av framleieavtalen.
- c. Leiligheten kan fremleies for inntil 3 år.

11. Salg av leiligheten

- a. Tre sett nøkler, brannslukkingsapparat, røykvarsler, to brikker til søppelcontainerne og dekoder fra Canal Digital tilhører borettslaget, og skal følge med leiligheten.

Med hilsen fra

Styret i Fagerheim Borettslag.

Fagerheim Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		4 403 067	6 802 011	4 407 664	4 658 360
Felleskostnader kapitaldel		3 593 676	0	3 593 998	3 417 644
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 162 248	1 077 876	1 162 248	1 240 200
Andre driftsinntekter	1	131 876	303 588	67 000	70 750
Sum driftsinntekter		9 290 867	8 183 475	9 230 910	9 386 954
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-49 056	-302 328	-37 873	-37 873
Styrehonorar		-268 600	-237 000	-268 600	-268 600
Avskrivninger		0	-5 905	0	0
Forretningsfjrrerhonorar		-212 230	-205 588	-221 000	-219 250
Honorar administrative tjenester		-26 102	-77 037	-79 750	-36 350
Eksterne honorar	3	-82 344	-70 480	-42 750	-58 750
Kontingent boligbyggelag		-59 800	-55 200	-59 800	-64 400
Drifts- og serviceavtaler	4	-58 583	-36 608	-40 700	-61 500
Vaktmestertjenester		-394 860	-379 538	-450 000	-450 000
Renholds tjenester		-246 391	-340 056	-245 000	-257 500
Ljpende vedlikehold	5	-468 130	-80 937	-230 000	-190 000
Periodisk vedlikehold	6	-544 380	0	-200 000	-380 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 169 561	-1 097 055	-1 162 248	-1 240 200
Forsikring		-476 498	-516 394	-479 400	-709 800
Kommunale tjenester og renovasjon		-925 773	-949 941	-950 000	-1 070 000
Eiendomsavgifter		-712 844	-699 395	-735 000	-748 440
Energi, felles		-164 679	-188 361	-205 500	-192 200
Andre driftsutgifter	7	-75 861	-190 826	-121 000	-47 900
Sum driftskostnader		-5 935 690	-5 432 650	-5 528 621	-6 032 763
DRIFTSRESULTAT		3 355 177	2 750 825	3 702 289	3 354 191
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		106 823	147 574	50 000	84 000
Finanskostnader		-2 185 180	-1 962 066	-2 255 631	-2 078 866
Netto finansposter		-2 078 357	-1 814 492	-2 205 631	-1 994 866
Resultat frjr skattekostnad		1 276 820	936 333	1 496 658	1 359 325
Ordinrt resultat etter skatt		1 276 820	936 333	1 496 658	1 359 325
i RSRESULTAT	8, 12	1 276 820	936 333	1 496 658	1 359 325
Disponering av totalresultat:		1 276 820	936 333	1 496 658	1 359 325
Reduksjon av udekket tap		1 276 820	936 333	0	0

Fagerheim Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	31 729 917	31 729 917
Andre anleggsmidler	9	150 000	150 000
Sum anleggsmidler		31 879 917	31 879 917
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	41 330	700
Periodiserte kostnader	10	474 238	420 113
Mellomregning Klare Finans	10	89 418	158 803
Opptjente renter	10	106 803	90 301
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	2 783 414	2 337 667
Sum omløpsmidler		3 495 202	3 007 584
SUM EIENDELER		35 375 119	34 887 501

Fagerheim Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	15 800	15 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-3 200 098	-4 476 918
Sum egenkapital		-3 184 298	-4 461 118
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	13, 14	36 470 338	37 808 856
Borettsinnskudd	13, 15	779 200	779 200
Sum langsiktig gjeld		37 249 538	38 588 056
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 154 042	570 399
Skyldig off. myndigheter		-32	13 604
Forskudd kunder		139 512	147 992
P ³ l ³ pte kostnader		16 357	28 568
Sum kortsiktig gjeld		1 309 879	760 563
Sum gjeld		38 559 417	39 348 619
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 375 119	34 887 501
Pantstillelser	13	37 249 538	38 588 056

Sted: _____, dato: _____

Emte AksnessJ ther Mittet
Leder

Vilde Skjervn
Styremedlem

Elisabeth Tvette
Styremedlem

Grethe Irene Meland
Styremedlem

Antonio Fernando Armas Diaz
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift elbil	37 287	35 636
Strømavgift eluttak	33 500	43 953
Salg anleggsmidler	0	205 940
Salg av eiendeler	26 500	0
Tilskudd	20 000	0
Salg fra Vippsløsning	14 589	18 059
Sum andre inntekter	131 876	303 588

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	0	202 084
Refusjoner	-8 994	-95 940
Arbeidsgiveravgift	32 930	70 311
Feriepenger	0	25 900
Pensjonskostnader	23 670	89 379
AFP-premie	0	3 616
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	0	2 500
Reisekostnader	0	439
Andre lønnskostnader	1 450	4 039
Sum personalkostnader	49 056	302 328

Samlet antall ³ rsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inng³ tt.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
J uridisk ³ dgivning	60 625	46 337
Teknisk ³ dgivning	2 406	6 694
Sum eksterne honorarer	82 344	70 480

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

J uridisk ³ dgivning gjelder naboklage og husbr³ k.

Teknisk ³ dgivning gjelder byggteknisk ³ dgivning knyttet til avtrekksvifte og kontrakt/garanti.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drift og kontroll port/garasje	3 364	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	50 488	32 011
Avtale om adgangskontroll og dører	4 731	4 597
Sum drifts- og serviceavtaler	58 583	36 608

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	316 131	13 252
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	34 336	18 887
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	28 002	25 075
Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	74 475	8 046
Reparasjon og vedlikehold annet	15 185	15 677
Sum vedlikehold	468 130	80 937

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	545 515	0
Prosjektvedlikehold	-1 135	0
Sum periodisk vedlikehold	544 380	0

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	0	109 996
Verktøy, driftsmateriell, inventar	40 538	22 179
Kontorrekvisita, trykksaker	465	69
Drift maskiner	0	12 444
Gaver	0	5 020
Kostnader vedr. styrearbeid	0	1 082
Generalforsamling ⁸ rsmøte	21 272	18 214
Bankgebyrer	757	813
Andre gebyrer	7 972	12 181
Tilskudd bomiljø	3 546	1 999
Hjemmeside/internett/TV-abo	582	4 985
Dagligvarer	729	1 845
Sum andre driftsutgifter	75 861	190 826

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	2 247 021	2 645 747
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	1 276 820	936 333
Tilbakeført avskrivning	0	5 905
Tilgang av anleggsmidler	0	-361 696
Nedskrivning anleggsmidler	0	359 100
Avdrag på	-1 338 518	-1 338 368
i rets endring i disponible midler	-61 698	-398 726
Disponible midler i periodens slutt	2 185 323	2 247 021
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	2 185 323	2 247 021

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Maskiner	Park. plass	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 280	232 093	123 579	150 000	152 340	6 084 560
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 280	232 093	123 579	150 000	152 340	6 084 560
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 280	232 093	123 579	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	150 000	152 340	6 084 560
Antatt levetid i ³ r :	20	5	5			
	Byggmes. anl.	Rehabilit.	Lekeplasser			
Anskaffelseskost pr.01.01 :	65 989	25 427 027	558 018			
i rets tilgang :	0	0	0			
i rets avgang :	0	0	0			
Anskaffelseskost pr.31.12:	65 989	25 427 027	558 018			
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	558 018			
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0			
Bokført verdi pr.31.12:	65 989	25 427 027	0			
Antatt levetid i ³ r :			5			

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da lypende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi av bygningsmassen.

Det er benyttet lineær avskrivningsmetode for boligselskapets anleggsmidler.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i ³ r 1958.

Rehabiliteringer er gjennomført t.o.m. 2004 og i perioden 2016 - 2017.

Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	156	156
Bankinnskudd	2 783 258	2 337 511
Sum bankinnskudd	2 783 414	2 337 667

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	-4 461 118	-5 397 451
Andelskapital 01.01	15 800	15 800
Andelskapital 31.12	15 800	15 800
Annen egenkapital 01.01	-4 476 918	-5 413 251
i rets resultat	1 276 820	936 333
Annen egenkapital 31.12	-3 200 098	-4 476 918
SUM EGENKAPITAL 31.12	-3 184 298	-4 461 118

Andelskapitalen er kr 15 800,- fordelt på 158 andeler à kr 100,-.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettet med positivt resultat i 3. rene fremover, og sammen med nedbetaling av lånen vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	31 729 917
Restgjeld 31.12	37 249 538

På lydende pantstillelser var 100 779 200,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

Kreditor:	Danske Bank
Formål:	Refinansiering + oppløsning for vedlikehold
L³ nenummer:	84261087293
L³ netype:	Serie
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.78 %
Betingelser:	3mnd NIBOR + margin p.t. 1,05%
Beregnet innfridd:	02.07.2052
Opprinnelig lånebeløp:	40 151 000
L³ nesaldo 01.01:	37 808 856
Avdrag i perioden:	1 338 518
L³ nesaldo 31.12:	36 470 338
Saldo 5 år frem i tid:	30 168 375

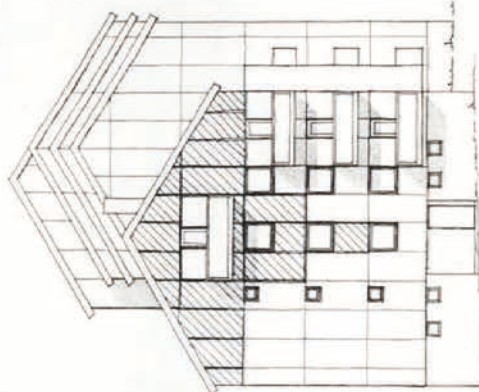
PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld på n 84261087293	6	299 586	1 797 516
	2	296 930	593 860
	66	251 495	16 598 670
	20	245 624	4 912 480
	2	236 397	472 794
	6	233 462	1 400 772
	24	207 599	4 982 376
	12	202 427	2 429 124
	1	196 555	196 555
	2	193 899	387 798
	1	161 885	161 885
	12	159 229	1 910 748
	4	156 433	625 732

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	779 200	779 200
Sum innskudd	779 200	779 200

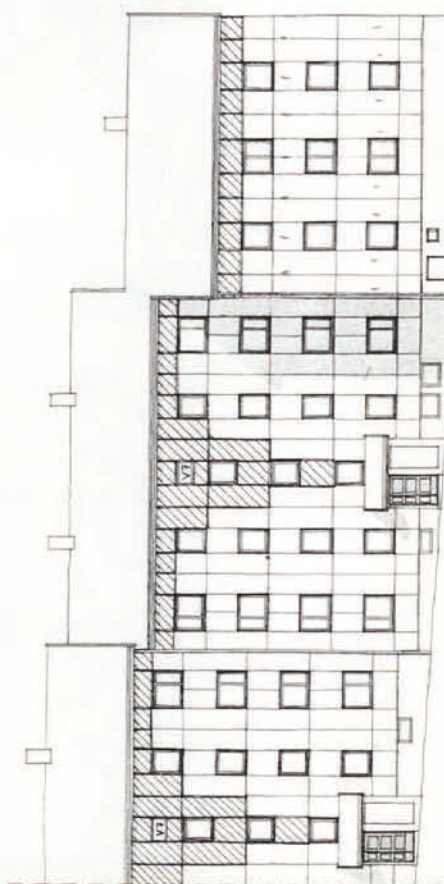
SKRIVET FJELT HANDEK
FARGEFORSKJELL



FASADE MOT NØRD, BLOKK 3



FASADE MOT SØR, BLOKK 2



UTSNITT A/ FASADE MOT ØST, BLOKK 3

BYGGESAKSKONTURET

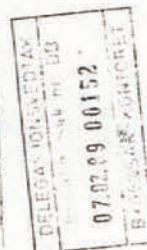
MOTTATT

11 JAN. 1989

SAK NR.



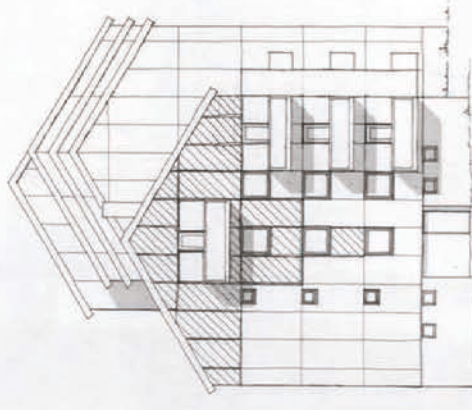
FASADE MOT VEST, BLOKK 3



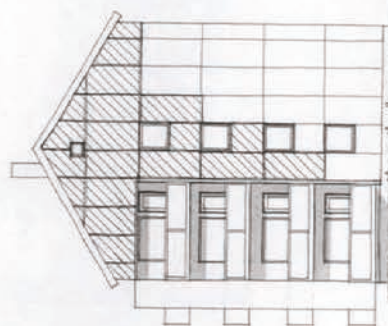
ODD THOMMESEN AS
Hass Hagerup gate 6 - 7012 Trondheim
tlf 07-518240 telex 07-518811

UTVENDIG REHABILITERING **FAGERHEIM B/L, LADE** TYPISKE FASADER M1-200 , 17.08.88

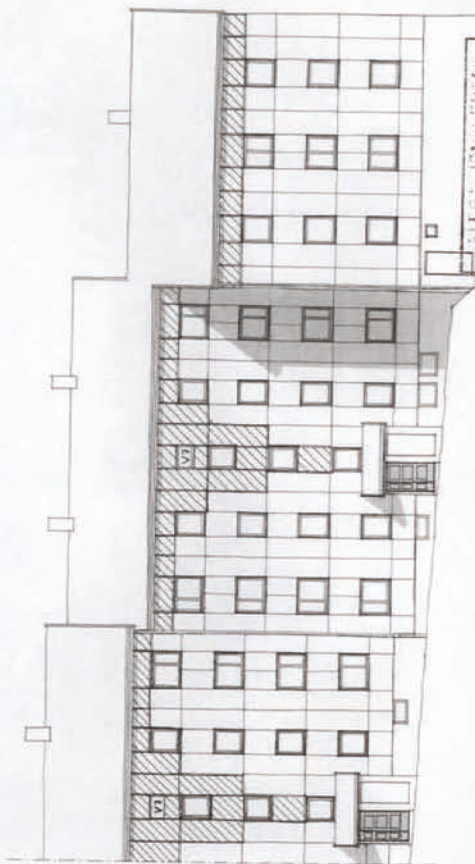
SKRAVETE FILTER MÅKERE
FASITORSKJELL



FASADE MOT NORD, BLOKK 3

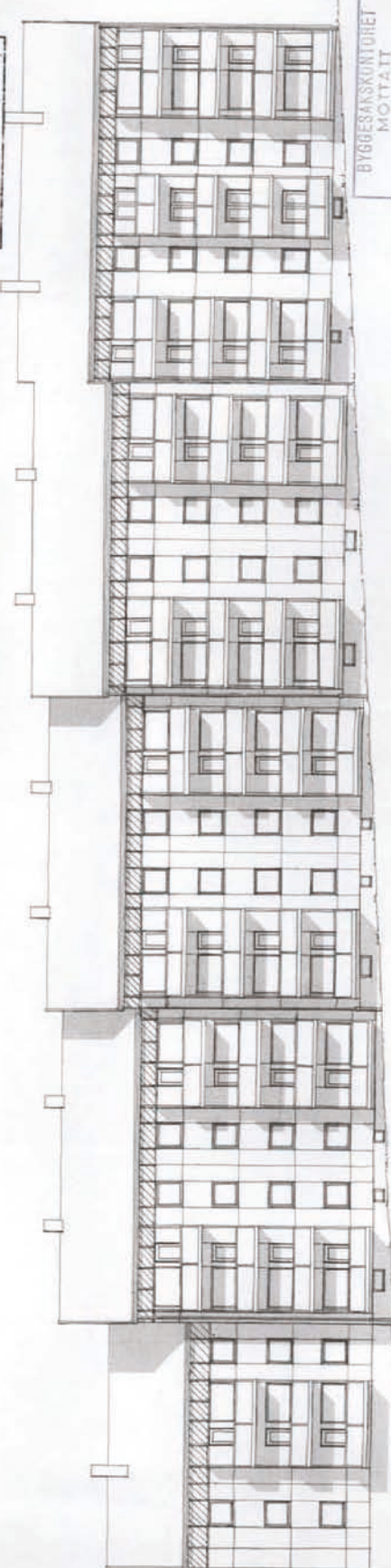


FASADE MOT SØR, BLOKK 2



UTSNITT AV FASADE MOT ØST, BLOKK 3

BYGGESAKSKONTUDET
08.08.1988
29.11.88 01785
B. 162-163-164-165-166-167



FASADE MOT VEST, BLOKK 3

02316/88

BYGGESAKSKONTUDET
MOTTATT

08. SEPT. 1988

SAK NR.



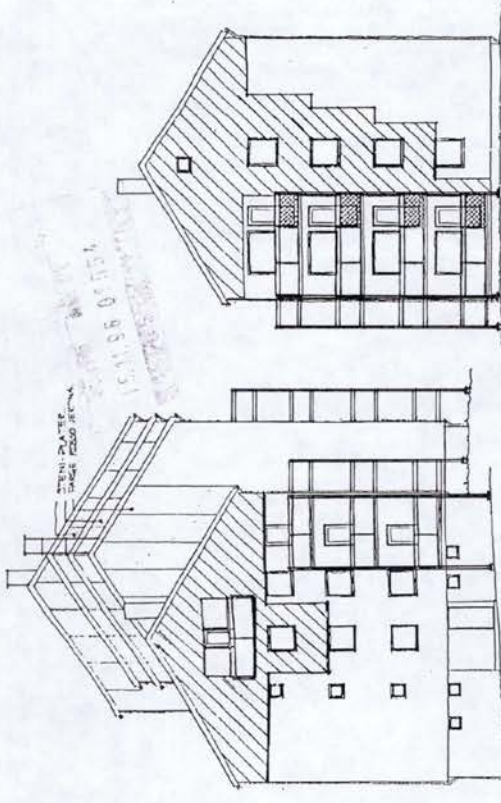
Sivillærtekt
ODD THOMMESEN AS
Hest Hegerups gate 6 - 7012 Trondheim
tlf. 07-516240

UTVENDIG REHABILITERING FAGERHEIM B/L, LADE TYPISKE FASADER M 1:200 , 17.08.88

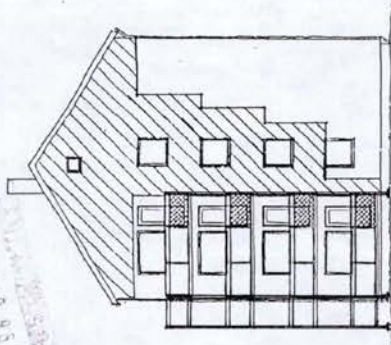
☒ FAGERHEIM TEGELTET TEGELT
IT FASADEN

OR NOTSTREDE GAVLER (GÅR FELTET
LEVANT MED OVERGANT VINDU)

TRONDHEIM KOMMUNE
AVD. 300
12 AUG 1998
96/42281



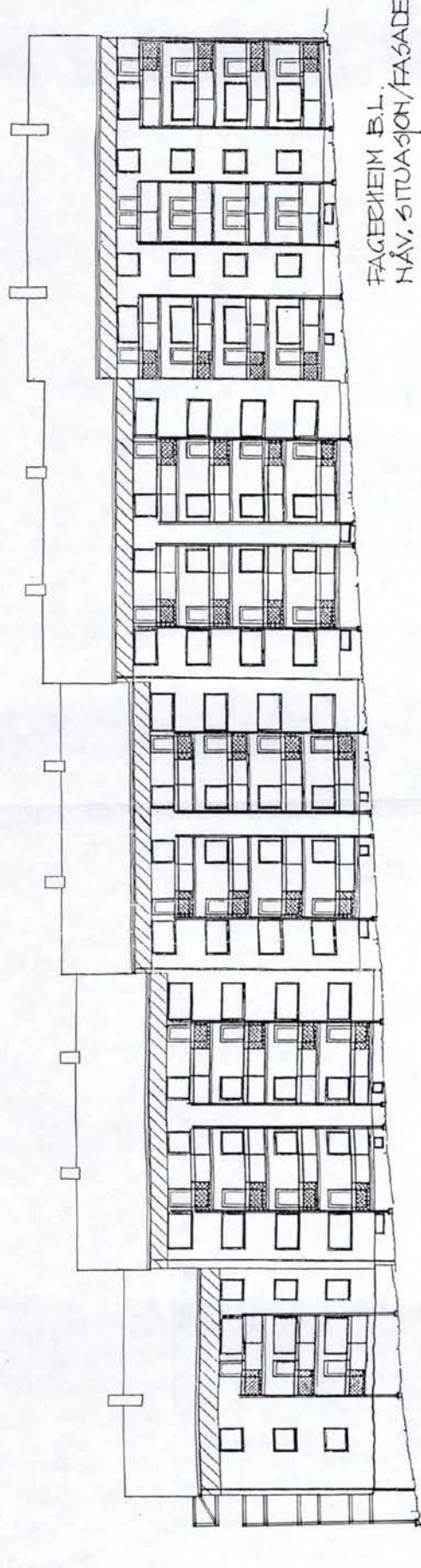
FASADE MOT NORD, BLOKK 3



FASADE MOT SØR, BLOKK 2



UTSNITT AV FASADE MOT ØST, BLOKK 3



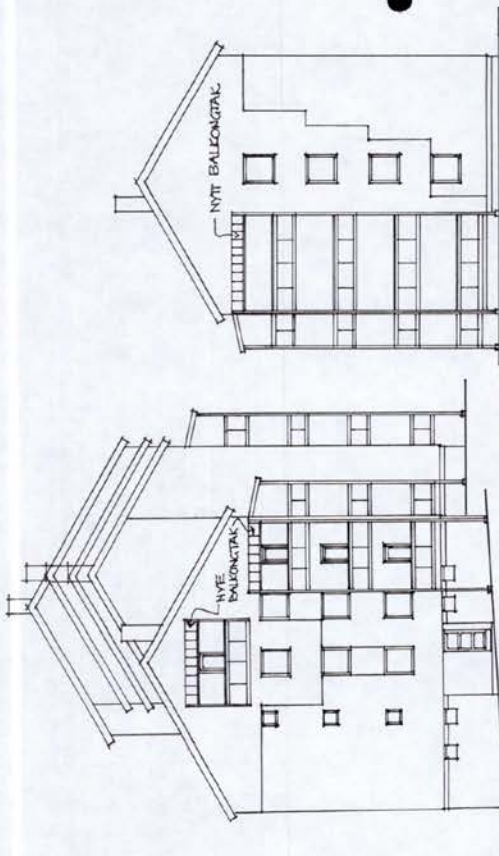
FASADE MOT VEST, BLOKK 3

FAGERHEIM B.L.
HÅV, SITUASJON/FASADER.

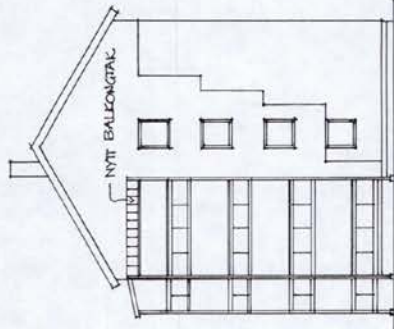


UTVENDIG REHABILITERING FAGERHEIM B/L LADE

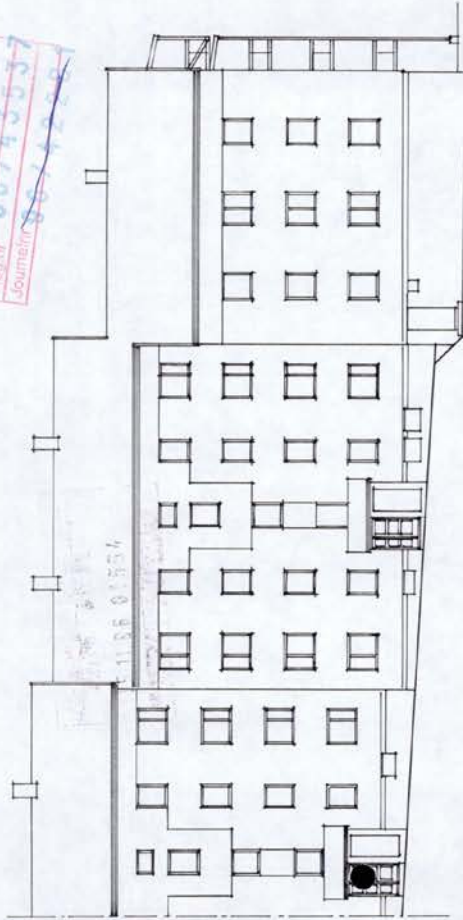
TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING
 Ark. BU
 05 JUL 1998
 Saks. Nr.
 96/43557
 Journ. Nr.
 96/12887



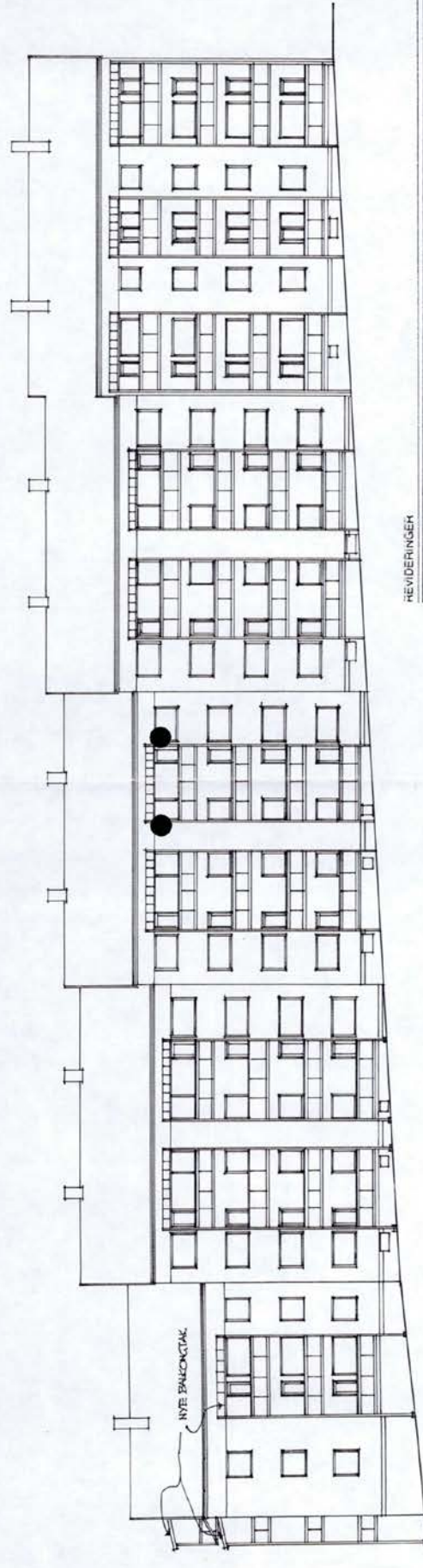
FASADE MOT NØRD, BLOCK 3.



FASADE MOT SØR, BLOCK 2.



UTENITT AV FASADE MOT ØST, BLOCK 3.



FASADE MOT VEST, BLOCK 3.

REVIDERINGEN

FASADEHEIM B.L. NY TAKTEKKING M.M./ TAK O/BALKONCER.	FASADE UTENITT		MÅL 1:200
	Saksbehandler		TEGN. NR. 96.06-2
ENGHS ARKITEKTONTOR A/S ARKITEKTER MNAL NPA MUSEUMSPASS 1 7012 TRONDHEIM TLF 73 52 06 72 73 53 32 14 FAX 73 53 32 14		DATO 04.07.96	

305/53.

T O B B,
Thomas Angells gate 12 A,
h e r.

Ang. lagets blokker på Fagerheim.

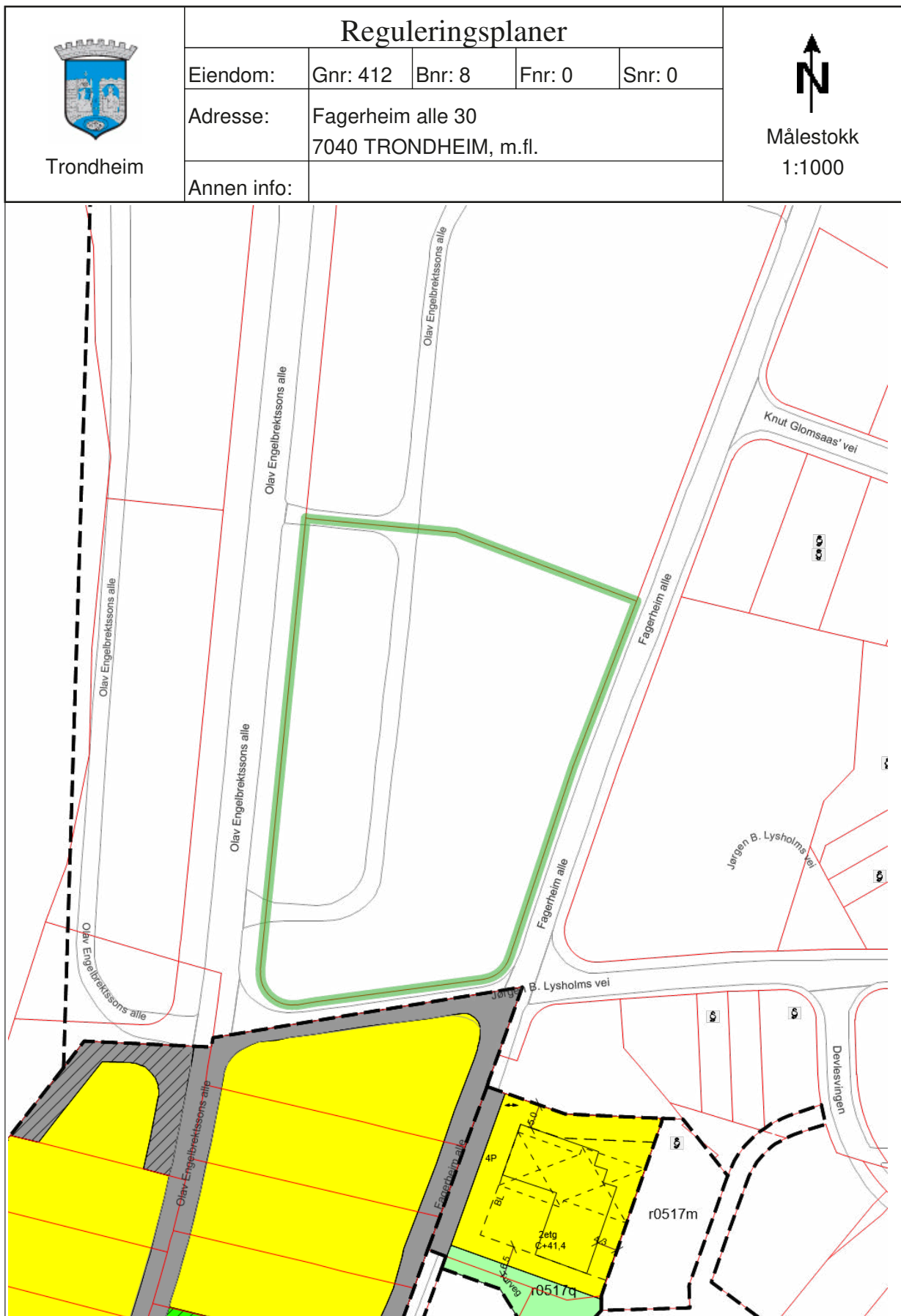
Inspeksjon ble foretatt den 15. ds. sammen med helserådets bygningstekniske kontrollør.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for alle leiligheter i blokk II, oppgangene 1, 2 og 3.

Da de ytre rom ennå ikke er helt i orden, vil ny kontroll bli foretatt senere.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFFKONTOR, den 16. desember 1955.

S. Paulsen.



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Byggelinje		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle- og avstandslinje		Bolig		Kjøreveg
	Park		Felles avkjørsel		Felles lekeareal

JVP/ATH.

J.nr. 1404/53 D3.

Bygn.kontorets.
kontroll-i.nr.

44/1953

Regulering av deler av eiendommene Østmarka, Ringve, Fagerheim,
Devle m.fl., Ladehalvøya, Trondheim.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har
Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 18. desember 1952 til
fylkesmannen i Sør-Tr.lag stadfestet nevnte regulering. Videre har depar-
tementet i henh.til lovens § 3 stadf.vedtekter i tilkn.til reguleringen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av
kommunestyret i møte den 13. november 1952

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den 13 april 1953.

E. Schulze

R 512.

R 517, stadfestet 18.12.52

I forbindelse med regulerings-, utparsellerings- og bebyggelsesplan av 28. mars 1952, utvidet 23. juni 1952, rettet 12. august 1952 og 30. september 1952 for deler av eiendommene Østmarka, Ringve, Fagerheim, Devle m. fl. på Ladehalvøya.

For arealet skal gjelde bestemmelsene i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Trondheim, stadfestet av departementet den 20. oktober 1928, kap. III, 3. og 4. sone.

Bebyggelsen skal som planen viser, være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av våningshus av forskjellig type:

Våningshus med maximum 2 leiligheter i inntil 2 fulle etasjer på avgrensede tomter.

Våningshus med maximum 4 leiligheter i inntil 2 fulle etasjer på avgrensede tomter.

Vertikalt delte rekkehus i inntil 2 fulle etasjer.

Blokker i 3 etasjer.

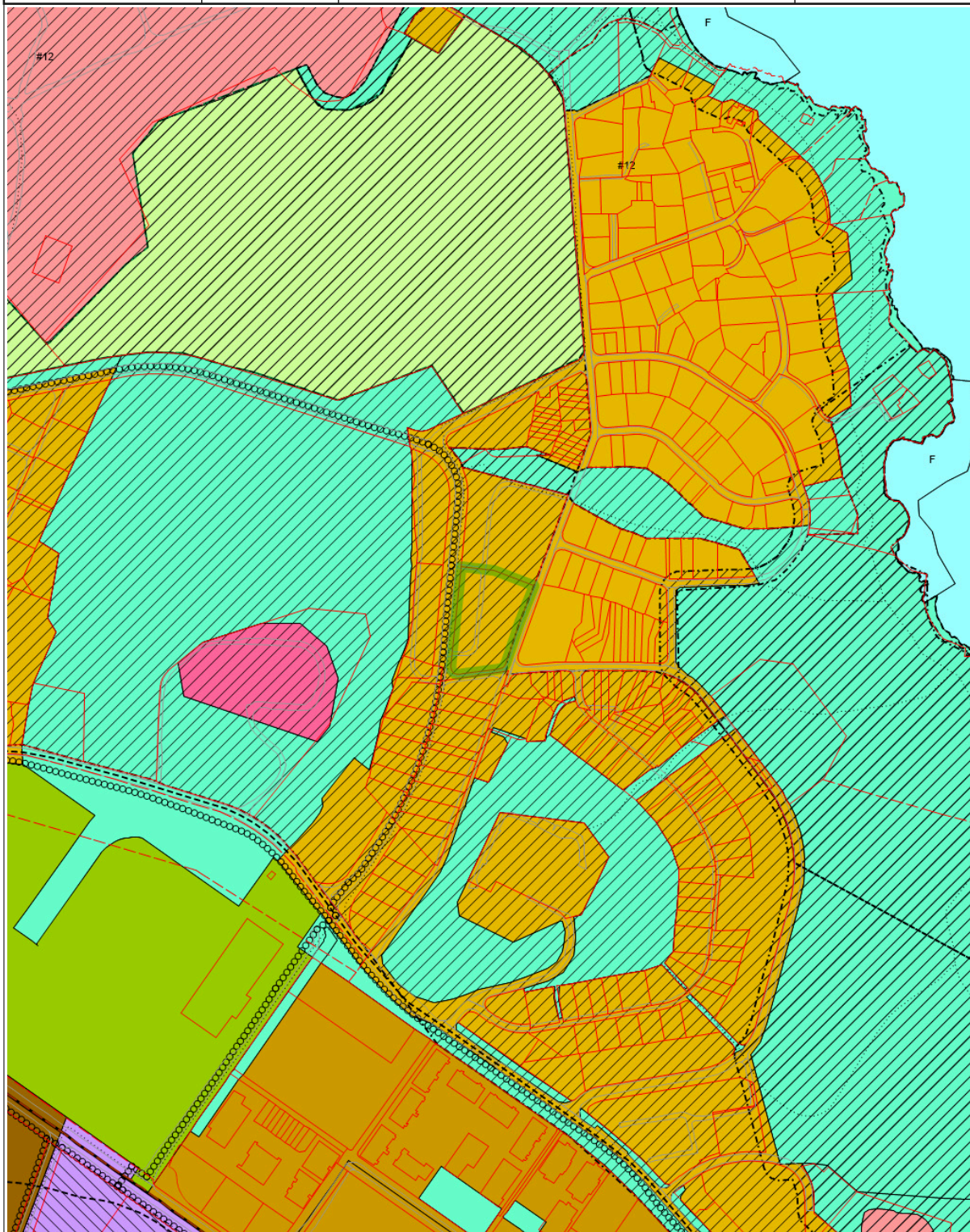
Planen viser plasseringen av offentlig og halvoffentlig bebyggelse, forretningsbebyggelse samt fellesgarasjer.

Der gjøres gjeldende følgende særbestemmelser for boligbebyggelse:

1. Alle blokkene skal utføres av brannfaste materialer og innredes for beboelse. De skal oppføres i 3 etasjer med maximal gesimshøyde 10 meter og i en dybde av inntil 11 m. Utvendig veggbehandling, farver og puss skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
2. Alle tak utformes som sadeltak eller valmtak med samme takvinkel for alle blokker innenfor de enkelte grupper og tekkes med takstein. Det tillates ingen oppbygg på taket.
3. For hver bygning skal oppsettes felles antenne-anlegg for radio.
4. Rundt utvendige tørkeplasser kan oppsettes nettinggjerde med låsbar port. Ellers tillates ikke gjerder oppsatt innen området for blokkbebyggelsen.
5. For villa- og rekkehusbebyggelsen må gesimshøyden regnet fra terreng ikke overstige 7.0 meter. Innenfor planen må det for de enkelte områder gjennomføres ens takform og takvinkel. Takvinkelen må i alle tilfelle fastlegges mellom 25 grader og 45 grader. Taktekningen skal bestå av takstein.
6. Garasjer for de enkelte hus tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset, enten som tilbygg i en etasje eller i kjeller. Fellesgarasjene i en etasje legges som vist i planen.
7. Husenes farve må godkjennes av bygningsmyndighetene.

-
8. Gjerdene skal være av ens høyde og konstruksjon. Høyden må ikke overstige 0,80 meter. Gjerdenes utførelse, høyde og farve skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
 9. Planeringsplan innsendes sammen med byggemelding for godkjennelse.
 10. På de arealer som er reservert til forretningsbebyggelse, kan oppføres våningshus med butikker og tilhørende lagerhus. Denne bebyggelsen må med hensyn til etasjantall og høyde ikke overstige det som er fastlagt for den øvrige bebyggelse i strøket.
 11. Parkenes og fritterrengets detaljutforming fastlegges av parkvesenet etter de retningslinjer som planen antyder.
 12. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.
 13. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
 14. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Trondheim.
-

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 412	Bnr: 8	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Fagerheim alle 30 7040 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
	Bestemmelsesområde #12 Bynaturpark		Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Krav om felles planlegging		Byggegrense - grønn strek
	Turveg / turdrag		Kollektivtrase		Hovedveg
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
	Næringsbebyggelse		Idrettsanlegg		Blå/grønnstruktur
	LNFR		Naturområder		Friluftsområde i sjø



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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 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: Olav Engelbrektssons alle 52
7040 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@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 viderefremidlet 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