

Velkommen til

Fagerliveien 33 D, 7020 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fagerliveien 33 D
7020 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 490 000,-	**BRA/BRA-i**	115 / 115 m²
Omkostninger	kr	9 496,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	4 499 496,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	140 682,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 640 178,-	**Byggeår**	1955
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 114,-		

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Alan Shaswar
Eiendomsmegler

+47 902 82 766
alan.shaswar@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fagerliveien 33 D, 7020 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 161 i FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG, org.nr. 948718928, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 630 682,-
Prisantydning	kr	4 490 000,-
Andel fellesgjeld	kr	140 682,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 640 178,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 650 878,-

Omkostninger
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 406,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 114,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter: 642,-
Felleskostnad avdrag: 183,-
Felleskostnad driftsdel: 4 417,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler: 582,-Rekkehus Veranda: 290,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til

enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 27 839 249,- pr 17-02-2026

Renter og avdrag
Lånenummer: 90517347174, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 17.02.2026: 27 839 249
Andel av saldo: 140 683
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2053)
Flytende rente

IN-Ordning
Borettslaget tilbyr ikke IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld).

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

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 115 m²
BRA totalt: 115 m²
TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje: 37 kvm
2. etasje: 38 kvm
Kjeller: 40 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

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

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

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass.

Borettslaget leier ut 51 frittstående garasjer og 63 parkeringsplasser.
Parkerings- og garasjeplass tildeles etter sammenhengende ansiennitet. Søknad sendes vaktmester, vaktmesteren@fagerliahageby.no

med kopi til styret, styret@fagerliahageby.no
Det betales ikke innskudd for garasje-/parkeringsplasser i Fagerlia Hageby Borettslag.
Generalforsamlingen i 2022 vedtok å iverksette riving av eksisterende garasjer i Aaengveien og etablere carportanlegg med lademuligheter, helårs sykkelparkering og verksted/vask. Ifølge styreleder vil dette i størst mulig grad bli dekket av oppsparte midler, og dermed ha minst mulig innvirkning på felleskostnader og fellesgjeld. Samtidig kunne han ikke gi noen garanti for at disse ikke vil øke.

Gratis parkering i gata.

Borettslagets eiendom
Gnr. 438, Bnr. 9, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 70 475 m². Borettslagets felles eiet tomt.

Borettslaget eier også
gnr. 438, bnr. 1, gnr. 438, bnr. 3, gnr. 438, bnr. 6, gnr. 438, bnr. 8

Byggeår
1955 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje: Entré, bad og to soverom.

2. etasje: Kjøkken og stue.

Kjeller: Kjellerstue, bod og vaskekjeller.

Standard
Entré:
Laminatflis på gulv. Malt panel, malte mdf-plater med panelmønster og malt mur på vegger. Himlingsplater på innvendig tak. Rommet har vedovn.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme. Flis og malt panel på vegger. Himlingsplater på innvendig tak.
Badet er innredet med servantskap med profilerte fronter og heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri og overskap/speilskap med lys. Det er dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt dusjgarnityr. Gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk via elektrisk vifte.

Soverom 1:
Parkett på gulv. Malte mdf-plater med panelmønster på vegger. Himlingplater på innvendig tak.

Soverom 2:
Parkett på gulv. Malte mdf-plater med panelmønster på vegger. Himlingsplater på innvendig tak. Rommet har garderobeløsning.

2. etasje

Kjøkken:
Kork på gulv. Malte plater på vegger, samt flis over kjøkkenbenk. Himlingsplater på innvendig tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, der overskapene er i lakkert utførelse og underskapene i malt utførelse. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avstengingskran for oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer som nedsenket induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt.

Stue:
Parkett på gulv. Malte mdf-plater med panelmønster på vegger samt mur kledd med stein. Himlingsplater på innvendig tak. Rommet har utgang til altan.

Kjeller

Kjellerstue:
Vegg-til-vegg-teppe på gulv med gulvvarme. Panel og malt mur på vegger. Panel på innvendig tak.

Bod:
Treheller lagt på betonggulv. Malt panel og malt mur på vegger. Malt panel på innvendig tak.

Vaskekjeller:
Malt betonggulv. Panel og malt mur på vegger. Panel på innvendig tak.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri, samt hånddusj. Det er naturlig ventilasjon via ventiler i vegger, samt vinduer. Rommet har utgang til trapp opp til terrenget.

Utvendig

Altan:
Altan i trekonstruksjon som er understøttet med vegger og stolper i tre på støpte fundamenter. Gulvet er tekket med takbelegg, med terrassebord lagt oppå. Rekkverk i malt tre. Tilkomst fra stuen.

Standard iht. takstmann.

Beliggenhet
Meget flott beliggenhet i Fagerlia. Fagerlia er kjent for sitt stille og rolige preg med bymarka som nærmeste nabo. Området betraktes som meget barnevennlig med trygge rammer og gode oppvekstvilkår for barnefamilier. Her er det tilgang til varierte aktiviteter sommer som vinter med muligheter for å spenne på seg skiene om vinteren og joggeskoene om sommeren med turterreng rett utenfor døra.

Bademuligheter i populære Theisendammen om sommeren, og muligheter for skøyteaktiviteter om vinteren.

For golfentusiasten ligger Sommerseter golfbane like i nærheten.

Ikke langt unna finner man også Byåsen butikksenter, Sverresborg butikksenter med vinmonopol, Sverresborg folkemuseum og Spisestedet Tavern.

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

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

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

Byggemåte
Bygningen er et rekkehus på to etasjer over kjeller, oppført i 1955.
Grunnmur er av betong/mur. Etasjeskillere og øvrige veggkonstruksjoner er oppført i tre. Takkonstruksjon i tre som saltak, tekket med takplater av stål/aluminium. Utvendige fasader er kledd med stående bordkledning. Vinduer med 3-lags glass.

Byggemåte iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 16.12.1953
Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Trondheim kommune.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan xx kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Godkjent søknad for tilbygg er datert 24.01.1984 og rammetillatelse for etablering av brannskiller og endring fra felles til privat kjeller er datert 08.08.2023.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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

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

Energimerking
F - ORANSJE

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med TELIA.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:
- Tettbebyggelse - Nåværende
- LNF-område - Nåværende
- Markaområde - Saksbehandlingsretningslinje

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0307 Vestbyen, Trondheim (strøket Stavne - Wullumnsgården) (16.11.1932) Fagerlia (19.5.1953)

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 946 755,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 787 018,-.

Andel felles formue
kr 20 992,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

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

Eier
Der Lelij Roelant J Van og Catalina Elena Barbu

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

1. etasje:
- Opprinnelig kott er innlemmet i entré. Endring fra kott til entre er søknadspliktig.

Kjeller:
- Matbod er inlemmet i kjellerstue.
- Felles vaskekjeller og bodareal er delt opp i fire deler, og benyttes i dag som egen vaskekjeller.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, og tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Trapperommet (trapp fra ut og ned til kjeller) er tatt med i kjelleretasjens BRA-i.

Felles vaskekjeller ble vedtatt seksjonert i 4 deler av borettslagets styre og utført i omtrent 1986. I 2025 ble andelseierne i borettslaget gjort
oppmerksom av borettslagets styre at innredning ikke var innmeldt til kommunen. Konsekvensene er uklare, men følges opp av borettslaget.

Borettslagets økonomiske status for 2024:
Driftsinntekter: 12 351 015,-
Driftskostnader: -13 171 044,-
Driftsresultat: -820 029,-
Årsresultat: -2 135 195,-

Sameiets/Borettslagets budsjett for 2025:
Driftsinntekter: 13 656 808,-
Driftskostnader: -12 627 986,-
Driftsresultat: 1 028 822,-
Årsresultat: -368 627,-

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

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

KRAV TIL ANDELSEIER VED OMBYGGING AV LEILIGHET
Dersom en andelseier ønsker å bygge om sin leilighet på en slik måte at leilighetens og/eller naboleilighetens standard med hensyn til lydisolering eller andre tekniske forhold
(som f. eks. pipe, elektriske anlegg, lufting, vann og avløp) forringes, plikter andelseieren selv å koste nødvendig arbeid for å bringe standarden opp igjen på det nivået som gjelder generelt for leilighetene. Når det gjelder elektriske anlegg, sanitæranlegg eller lydisolering, plikter andelseier å bruke autorisert og/eller sentralt godkjent firma som kan godkjennes av borettslaget.

VINDUSUTSKIFTING KJELLERE, REKKEHUS:
Ved vindusutskifting må beboere som har gjort endringer i forbindelse med kjellerstuer og liknede, selv sette dette i stand etter utskifting. Vinduer i opprinnelig pusset tilstand blir satt i samme stand.

BYGGEKOMITE:
For ev. spørsmål/informasjon om utbygging av boliger ta kontakt med styret i borettslaget som har egen byggekomite.
Leiligheten har tilbygg: Veranda front og rundt hjørne. 2; utv. sov/bad.

FEIL ADRESSE HOS TOBB:
Boligen har adresse Fagerliveien 33 D iflg. kart på seeiendom.no, kommunens kartsider m.v., men ved oversendelse av informasjon fra forretningsfører TOBB, så fremgikk det at andelsnr. 161 står oppført med adresse Fagerliveien 33 A i deres system.

Tilsvarende står boligen vegg-i-vegg registrert som Fagerliveien 33 B hos TOBB, men er iflg. kartsider Fagerliveien 33 C. Den samme gjelder også for de 2 andre enhetene i rekka.

Megler har vært i kontakt med TOBB, og de jobber med å finne en avklaring, da det kan se ut til at det oppstod en feil i forbindelse med innsending og registrering av borettslaget til Statens Kartverk i 2006.

Feilen kan innebære at selgerne skulle hatt hjemmel til andelsnummer 164 istedenfor andelsnummer 161.

Da en ev. feil (utenom at adressene ikke stemmer) p.t. ikke er endeling bekreftet, så er det også p.t. uavklart hvordan feilen ev. vil bli rettet. Kjøper gjøres imidlertid oppmerksom på at feilen kan innebære at kjøper får hjemmel til andelsnummer 164 istedenfor andelsnummer 161.

Det er også p.t. uklart om boligens adresse vil bli Fagerliveien 33 A eller Fagerliveien 33 D.

Dersom rettingen innebærer at hjemmelshaverne til andelsnummer 161 og 164 må overføre hjemmel til hverandre, samt at nye pantedokumenter må signeres og tinglyses, så plikter kjøper lojalt å signere alle nødvendige dokumenter dersom rettingen ikke er fullført innen avtalt overtakelse.

Kjøper plikter videre å informere sin bankforbindelse om at andelsnummer og/eller adresse kan bli endret. Ta kontakt med megler ved eventuelle spørsmål.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 19 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 490,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.150,-
Fotograf kr. 3.500,-
Stylist kr. 1.950,-
Tilstandsrapport kr. 13.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5.713,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: OBRON
- Fotograf: Nonstad Foto
- Stylist: DARO bolig

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Morten Rønningen i Obron Midt AS den 01-04-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG-IU:
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Innvendig > Gulv stue
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Ventilasjon

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Vegger i 1. etasje er fjernet slik at tidligere vindfang, kott og gang nå er blitt et åpent areal. Eier opplyser at de har søkt byggesaken med borettslagets styre.

Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år:
- 2026: Skiftet vindu på bad.

- 2023: Fornyelse av altan- overflate, rekkverk, deler av bordkledningen, maling av yttervegger og utskifting av altandør.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: usikker- bestillt av borettslag
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vindu på badet

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Vintervoll
Beskrivelse av arbeidet: Fornyelse av balkong- overflate og rekkverk Utskifting av deler av ytterbekledning Maling av ytterveggene Utskifting av balkongdør

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Usikker - arbeid bestillt av borettslag
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av ytterdør

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Usikker - bestillt av borettslaget
Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Hele boligen

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990
Firmanavn: Usikker - bestillt av borettslag
Beskrivelse av arbeidet: ny vannledning fra
gate

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? 3
- Ja
Termostaten for varmekabler i kjellerstue lar seg ikke lengre justere, men vi har vært fornøyde med temperaturen i kjellerstua.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Elmast Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Ny sikringsskap og sikringer, på ny lokasjon Utskifting av gamle ledninger Nye kurs til stikkontakt ute ved inngangen og i vaskekjeller Montering av lamper i ingangspartiet

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Elmast Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering kurs i kjøkken til 25A for framtidig installasjon av induksjonsplate Installasjon av komfyrvakt Installasjon av ny kjøkkenvifte

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Felles vaskekjelleren ble vedtatt seksjonert i 4 deler av borettslagets styre og utført i omtrent 1986 av fagfolk. I 2025 ble vi og andre andelseiere i boretslaget gjort oppmerksom av borettslagets styre at innredning ikke var innmeldt til kommunen. Konsekvensene er uklare.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- Ja
som konsekvens av punkt 27

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- Ja
Boligsalgsrapport fra 2016

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

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Beskrivelse av arbeidet: Montering av veggpanel og takpanel i stue Montering av veggpanel, takpanel, parkett i soverommene i 1e etasje

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av veggene til tidligere omkledningsrom for å ha større entreeparti. Søkt byggesaken med borettslagets styre. Lagt laminat på gulv, mdf panel på vegg og takpanel. Elektroarbeid er utført av elektriker og meldt under "tekniske installasjoner" herover.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- vedlegg
- takstrapport datert 01.04.2026
- energiattest
- planoversikt
- kommuneplanens arealdel
- reguleringsplaner
- godkjent søknad for tilbygg datert 24.01.1984
- byggegodkjente tegninger datert 16.12.1953
- rammetillatelse for etablering av brannskiller og endring fra felles til privat kjeller datert 08.08.2023
- husordensregler
- vedtekter
- nyttig informasjon til beboere i Fagerlia hageby borettslag
- innkalling til ordinær generalforsamling i Fagerlia Hageby Borettslag
- resultat- og balanseregnskap 2024
- årsmelding 2024 for Fagerlia Hageby Borettslag
- protokoll 2025
- selgers egenerklæring datert 24.02.2026

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Alan Shaswar
Eiendomsmegler
Telefon: 902 82 766
E-post: alan.shaswar@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Byåsen
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


















MASKINER SOM TENKER
A HISTORY OF WAR
SOV GODT!
ASTRID LINDGREN
Sanothistorier
HISTORIES for SOR
THOMAS PYNCHON
KEN FOLLETT
THE ARMOUR OF LIGHT








OLIVE OIL
SALT










Toma
















VEDUM


meraki
meraki











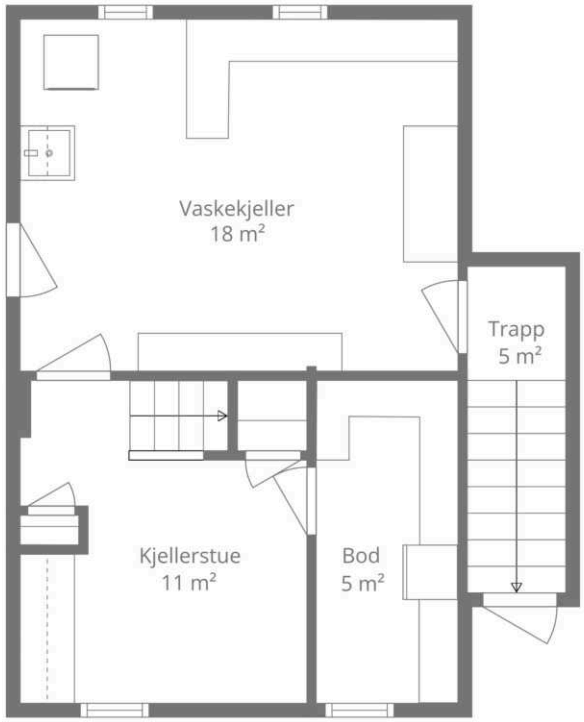



NORSKEKYSTEN



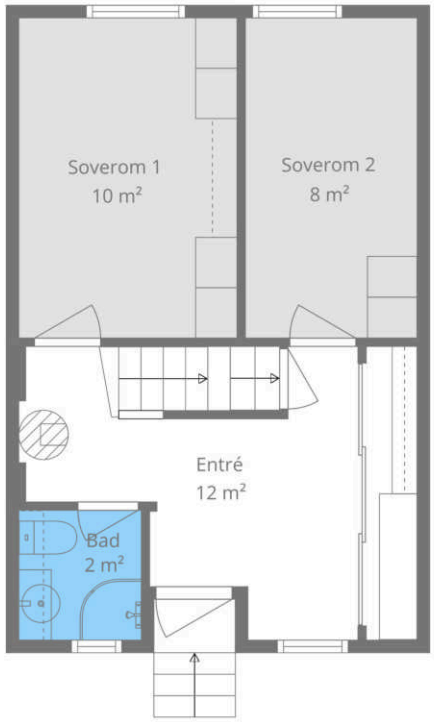



C
33D



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.



OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

Tilstandsrapport

Rekkehus
Fagerliveien 33D , 7020 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 438, bnr. 9
Andelsnummer 161

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22694-1001 **Eiendomsverdi ref nr:** QR7545

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Huus Rønningen

Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

Morten Huus Rønningen

morten.ronningen@obron.no
902 81 409

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Fagerliveien 33D , 7020 TRONDHEIM
Gnr 438 - Bnr 9
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er et rekkehus oppført i 1955 på to etasjer over kjeller. Grunnmur av betong/mur, etasjeskillere og øvrige veggkonstruksjon er oppført i tre. Takkonstruksjon i tre som saltak.

For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er med stående bordkledning. Vinduer med 3-lags glass. Taket er tekket med stål/aluminiumsplater.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, malt betong og vegg-til-vegg-teppe. Veggene har trepanel, MDF-veggplater og malt/pusset mur/betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er i trekonstruksjon. Gulvet i kjeller er støpt plate på mark.

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

Overflater i rom som våtrom og kjøkken er også beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme. Flis og malt panel på vegger.
Himlingsplater på innvendig tak.
Badet er innredet med servantskap med profilerte fronter og heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri og overskap/speilskap med lys. Det er dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt dusjgarnityr. Gulvmontert toalett. Mekanisk av trekk via elektrisk vifte.

Vaskerom:
Malt betonggulv. Panel og malt mur på vegger. Panel på innvendig tak.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri, samt hånddusj.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger, samt vinduer.

KJØKKEN Gå til side

Kork på gulv. Malte plater på vegger, samt flis over kjøkkenbenk.
Himlingsplater på innvendig tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, der overskapene er i lakkert utførelse og underskapene i malt utførelse. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avstengingskran for oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer som nedsenket induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerom i kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i entréen.
Innvendige vannledninger av kobber.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

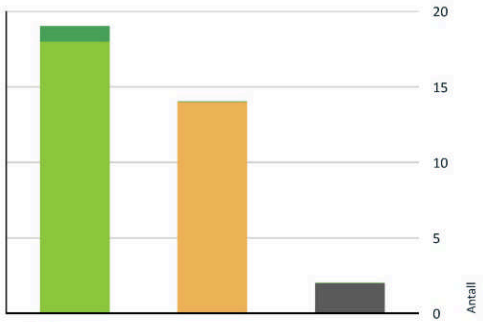
Rekkehus

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

Vegger i 1. etasje er fjernet slik at tidligere vindfang, kott og gang nå er blitt et åpent areal. Eier opplyser at de har søkt byggesaken med borettslagets styre.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Gulv stue	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Fagerliveien 33D , 7020 TRONDHEIM
Gnr 438 - Bnr 9
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår 1955

Kommentar

Anvendelse
Rekkehus

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder og den informasjonen som foreligger fra selger. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson når taket er snøfritt.

Bygningsdelen omfattes normalt av borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar, med mindre annet er regulert i vedtekter eller særskilte avtaler.

Eventuelle spørsmål om fremtidige tiltak eller vedlikeholdsplaner bør derfor rettes til borettslaget/sameiet.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Selv om taktekkingen kan fremstå å være i god stand sett i forhold til alder, må man likevel legge til grunn at tiden for omtekking/utskifting nærmer seg. Det bemerkes spesielt at skjulte konstruksjoner som undertak, lekter og innfestinger normalt har kortere levetid enn selve taktekkingen. Tilstanden på disse komponentene vil derfor i stor grad være avgjørende for når tiltak bør iverksettes.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/nedløp med lakkert/foliebelagt stål.

Takrenner, nedløp og beslag tilhørende taket, er trolig fra ca. 1995, altså samme år som taket ble sist byttet (ifølge tidligere salgsoppgave).

Bygningsdelen hører normalt til under borettslagets/sameiets ansvar. Ev. spørsmål om fremtidige tiltak, må da rettes til borettslaget/sameiet.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser om at bordkledningen på veggene langs altanen i 2. etasje ble skiftet i 2023.

Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, noe som medfører begrensede muligheter for å vurdere tilstanden og oppbyggingen av de skjulte bygningsdelene. Tilstandsgraden (TG) vurderes derfor på bakgrunn av synlige forhold og det som kan inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger også på vanlig byggeskikk og praksis fra oppføringstidspunktet, eventuelt tidspunkt for senere ombygging.

Vanlig byggemåte for yttervegger på den tiden var bindingsverskonstruksjon i tre, isolert med mineralull og vindtett tettesjikt med asfalt impregnerte porøs plater og/eller vindtett folie før utlekting/luftespalte og ytterkledning.

Selv om det ikke er avdekket symptomer på skjulte skader under befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjoner. Denne usikkerheten bør tas i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke etablert luftespalte mellom kledningen og vindtettingen. Utførelsen var ganske vanlig på den tiden, selv om normal byggeskikk på den tiden også tilsa at det skulle etableres utlekting for ventilering mellom vindtetting og ytterkledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende luftespalte kan medføre økt risiko for kondens/fuktskader. Imidlertid ble det under befaringen ikke påvist tegn til skader/svekkelser på kledningen på grunn av dette, men full visshet for tilstand på konstruksjon fordrer åpning av konstruksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse
Ytterdør i tre i fabrikkmalt utførelse.

Fagerliveien 33D , 7020 TRONDHEIM
Gnr 438 - Bnr 9
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Altandør

Beskrivelse
Boligen har malt altandør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Boligen har en altan i trekonstruksjon som er understøttet med stolper i tre på støpte fundamenter. Gulvet er tekket med takbelegg, med terrassebord lagt oppå. Tilkomst fra stuen.

Altanen ble ifølge eier oppgradert i 2023 med ny tekking, nytt gulv med impregnerte terrassebord og nytt rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, malt betong og vegg-til-vegg-teppe. Veggene har trepanel, MDF-veggplater og malt/pusset mur/betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TG 2 Gulv stue

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkettgulvet har et område hvor det tidligere var skåret ut en bit. Hullet er nå fylt igjen med egnet masse "kjemisk tre".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket/avvikene har ingen videre bygningsmessig konsekvens (betraktes som kosmetisk), men for å få TG 0/1, må det foretas vedlikehold/utbedring eller utskiftinger. Vær likevel obs på ev. videre utvikling som kan medføre behov for tiltak ev. utskiftinger.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er i trekonstruksjon. Gulvet i kjeller er støpt plate på mark.

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom:
Kjellerstue, entré, soverom og stue.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stuen er det målt 18 mm høydeforskjell gjennom hele gulvet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe sig/setninger i konstruksjoner, derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter, hvor da registrerte avvik har ingen videre bygningsmessig konsekvens og vurderes å være innenfor det som er forventbart ut fra husets alder.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og sotluke/feieluke. Mursteinspipa er fra byggeår. Pipa er oppgradert med nye stålforinger i pipeløp i 2005. Feieluke i kjeller.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

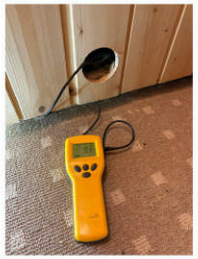
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Bygget har kjeller med murte/støpte vegger mot terreng, som er innkledd eller delvis innkledd med trekonstruksjoner. Det er gjennomført hulltaking og stedvis fuktsøk/stikkmålinger med fuktindikator i overgangen mellom vegg og gulv. Ingen tegn til unormale forhold ble registrert. Hulltaking ble utført i vegg i kjellerstue.

Fravær av funn på undersøkelsesstedene utelukker ikke at det kan finnes avvik i andre vegger eller rom. Innkledninger mot murflater anses som risikokonstruksjoner, da de kan gi risiko for opphopning av fukt eller kondens. Over tid kan dette utvikle seg til fuktskader dersom konstruksjonen eller ventilasjonen ikke er tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med teppe på trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte profilerte tredører og profilerte/formpressede dører i fabrikkmalt utførelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppgradert i 1999. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malt panel. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

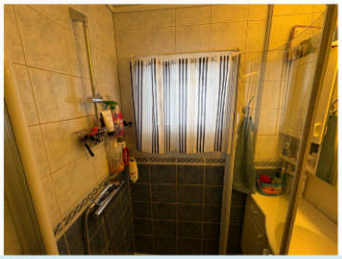
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er plassert et vindu med treverk i dusjsonen. Treverk er ikke egnet i våtsone og vurderes som en risikokonstruksjon. Løsningen medfører over tid fare for fuktopptak, skader på overflater og mulige skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vindu som er plassert i dusjsonen må dekkes til under dusjing.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med gulvvarme. Det er begrenset fall til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet har fall til sluk, men fallforholdene er begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Avviket kan medføre behov for svabring etter bruk av dusj. Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med avløp ført ned i sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

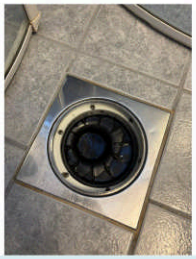
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Som forebyggende tiltak, i påvente av en fremtidig oppgradering/renovering av våtrommet, kan det også vurderes å etablere et lukket dusjkabinett. En slik løsning vil bidra til å redusere risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det presiseres at dusjkabinett kun begrenser risikoen ved dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet.

Fagerliveien 33D , 7020 TRONDHEIM
Gnr 438 - Bnr 9
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med profilerte fronter og heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri og overskap/speilskap med lys. Det er dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt dusjgarnityr. Gulvmontert toalett. Elektrisk vifte.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

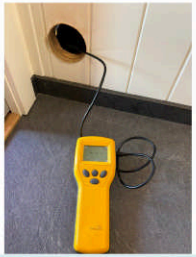
Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (entré). Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk på utsatte steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjon ble utført i vegg bak det som defineres som våt sone (rett bak eller i nærhet til området der det dusjes).



KJELLER > VASKEKJELLER

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er en typisk "vaskekjeller" som ble bygget etter standarden som gjaldt da huset ble bygd. Rommet har en enkel utforming, med delvis malte eller ubehandlede overflater (murgulv og murvegger). Det brukes fortsatt som boligens vaskerom, og derfor vurderes det som et våtrom.

I følge NS3600 og gjeldende forskrifter regnes vaskerom som "våtrom". Det betyr at gulv og områder som er utsatt for fukt må være bygget for å tåle vannsøl. Det skal være et vanntett sjikt i de områdene (våtsoner) som kan bli utsatt for vann, inkludert hele gulvet. Gulvet må ha fall slik at vannsøl og eventuelt lekkasjevann kan ledes mot sluket.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panel og malt mur på vegger. Panel på innvendig tak.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Malt betonggulv. Gulvet er malt i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Gulvet er støpt med nedstøpt sluk, og risikoen for skader på bygningskonstruksjoner ved lekkasjer inne i selve rommet (for eksempel fra vaskemaskin) vurderes som liten.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet har sluk i plastmateriale og malt betonggulv, hvor malingen er tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden sluket fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og veggmontert skyllekar i stål med veggmontert blandebatteri, samt hånddusj.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger, samt vinduer.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Omsluttende vegger mot våtrommet er utført i mur/betong, og hulltaking er ikke mulig og er unntatt i forskriften. Den ene veggen som ikke er i betong/mur er mot naboleiligheten og er dermed ikke tilgjengelig. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader ved øvrige fuktundersøkelser.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kork på gulv, malte plater på vegger, samt flis over kjøkkenbenk og himlingsplater på innvendig tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, der overskapene er i lakkert utførelse og underskapene i malt utførelse. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avstengingskran for oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer som nedsenket induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter). Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Kun synlige vannledninger inne i boligen er besiktiget. Vurderingen baseres på alder, funksjon og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG2 benyttes når det er påregnelig at vannrørene er over 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at avløpsrørene er over 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fagerliveien 33D , 7020 TRONDHEIM
Gnr 438 - Bnr 9
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og ventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i entréen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, på arbeider det foreligger dokumentasjon på.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2018: Nytt sikringsskap og sikringer, på ny lokasjon. Utskifting av gamle ledninger, nye kurser til stikkontakt ute ved inngangen og i vaskekjeller. Montering av lamper i inngangspartiet.

   2022: Oppgradering kurs i kjøkken til 25A for framtidig installasjon av induksjonsplate, installasjon av komfyrvakt og installasjon av ny kjøkkenvifte.

   Alt utført av Elmast Elektro.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke gjort kjent, men mest sannsynlig er det løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dreneringssystemet består av flere elementer, herunder drensrør, tilbakefylte masser og fuktsikring mot grunnmur. Systemet er i hovedsak skjult under bakken og lar seg derfor ikke kontrollere visuelt. Det kan imidlertid oppnås visse indikasjoner på funksjon gjennom kontroll på innsiden, herunder hulltaking, fuktsøk m.m.

Eier opplyser at det ble utført ny drenering i regi av borettslaget i 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG2 benyttes når det er sannsynlig at dreneringen er over 30 år gammel.

Konsekvens/tiltak

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

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse (jf. post "rom under terreng"), men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det bør imidlertid påpekes at systemet er av eldre dato, og det kan derfor være lurt å følge med på det fremover, da funksjonssvikt kan oppstå plutselig i eldre systemer.
For en mer grundig vurdering av drensrørene kan det utføres med en kamerainspeksjon, dersom dette er mulig. Vedlikehold som høytrykksspyling kan også vurderes ved behov.

Bygningsdelen hører normalt til under borettslagets/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt i vedtekter. Ev. spørsmål om vedlikehold og ev. fremtidige tiltak, må da rettes til borettslaget/sameiet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong eller mur. Det er begrenset mulighet for kontroll av grunnmuren, da den delvis er under terrenget og er innkledd/delvis innkledd på innsiden. Kontrollen er begrenset til det som er synlig. Det er visuelt påvist bruk av grunnmursplast som utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det påvises noen sprekkdannelser i grunnmuren inne på bod i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avviket vurderes ikke til å utgjøre noe konstruksjonsmessige svekkelser av betydning, men anbefales likevel å holdes under oppsikt for å se ev. utvikling.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i skrånede terreng. Tomten er snødekt og ikke videre vurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Åpning mellom innside av rekkverk og gulvet på altanen er målt til 7,5 cm. Dagens krav er maks. 5 cm.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å redusere avstanden på innsiden av rekkverk til 5 cm eller mindre.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.
Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.
Det anbefales likevel at det foretas radomålig, men det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

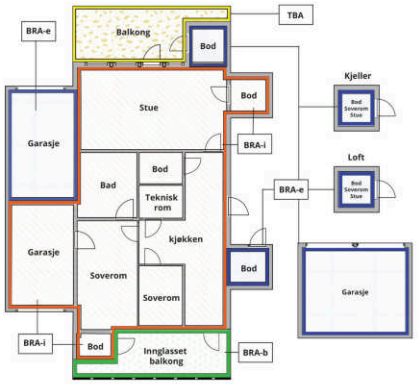
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	37			37	
2. Etasje	38			38	25
Kjeller	40			40	
SUM	**115**				**25**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, entré		
2. Etasje	Kjøkken, stue		
Kjeller	Trapperom, vaskekjeller, kjellerstue, bod		

Kommentar

Felles vaskekjeller ble vedtatt seksjonert i 4 deler av borettslagets styre og utført i omtrent 1986. I 2025 ble andelseierne i borettslaget gjort oppmerksom av borettslagets styre at innredning ikke var innmeldt til kommunen. Konsekvensene er uklare, men følges opp av borettslaget.

Trapperommet (trapp fra ut og ned til kjeller) er tatt med i kjelleretasjens BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegger i 1. etasje er fjernet slik at tidligere vindfang, kott og gang nå er blitt et åpent areal. Eier opplyser at de har søkt byggesaken med borettslagets styre.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2026: Skiftet vindu på bad.
2023: Fornyelse av altan- overflate, rekkverk, deler av bordkledningen, maling av yttervegger og utskifting av altandør.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Morten Huus Rønningen	Takstingeniør
	Catalina Elena Barbu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	438	9		0	70475.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fagerliveien 33D

Hjemmelshaver
Fagerlia Hageby Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG	948718928			Barbu Catalina Elena, Van Der Lelij Roelant Joost

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
161

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.02.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning.	Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	26.02.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått	188	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest

Adresse	
Fagerliveien 33D, 7020 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269981**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182155160**
Gårdsnummer **438**	Bruksnummer **9**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **321,47 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **334,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 802 kWh**

Fagerliveien 33D, 7020 TRONDHEIM

Detaljering

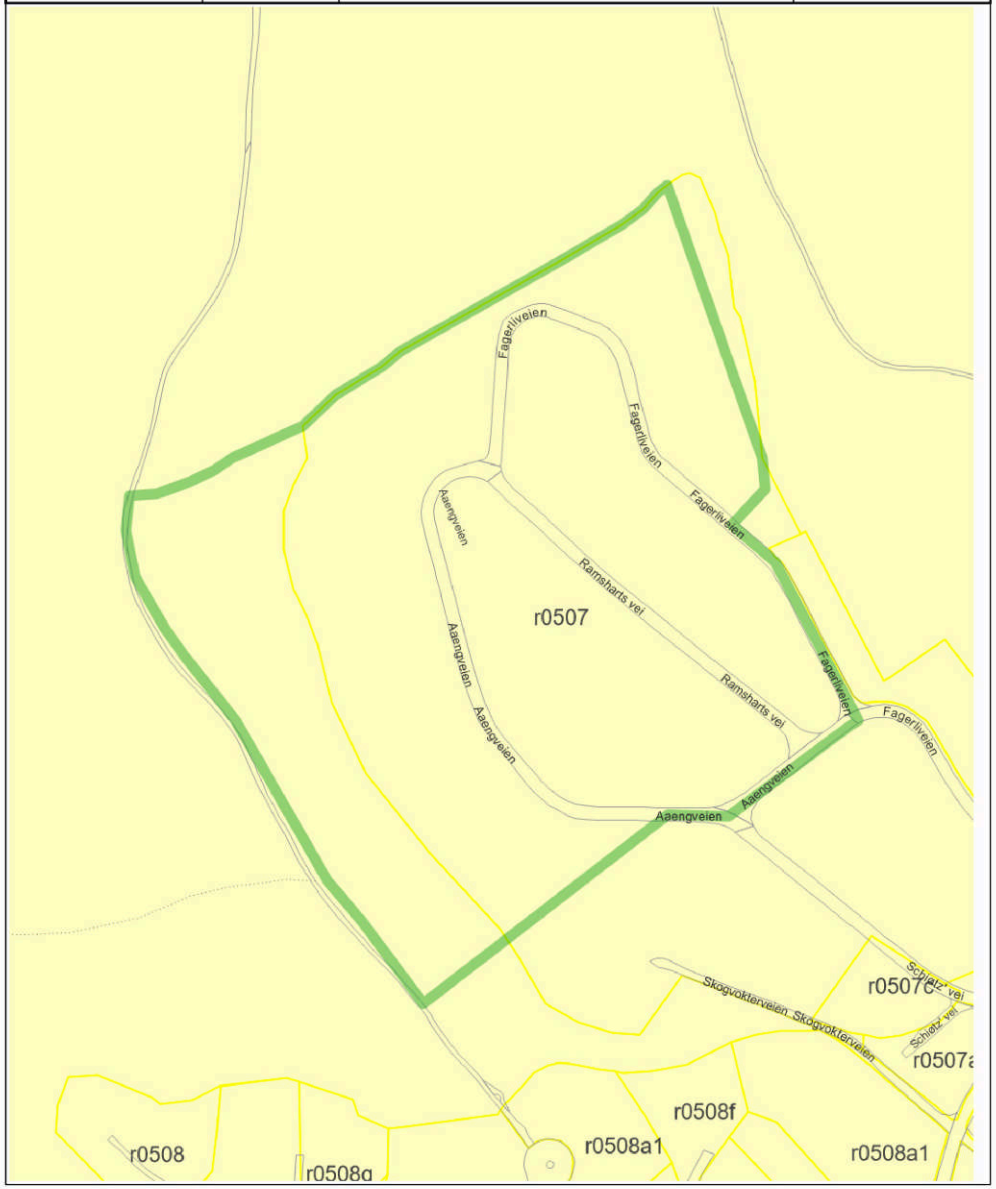
Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 438	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fagerliveien 33A 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2500



Tegnforklaring

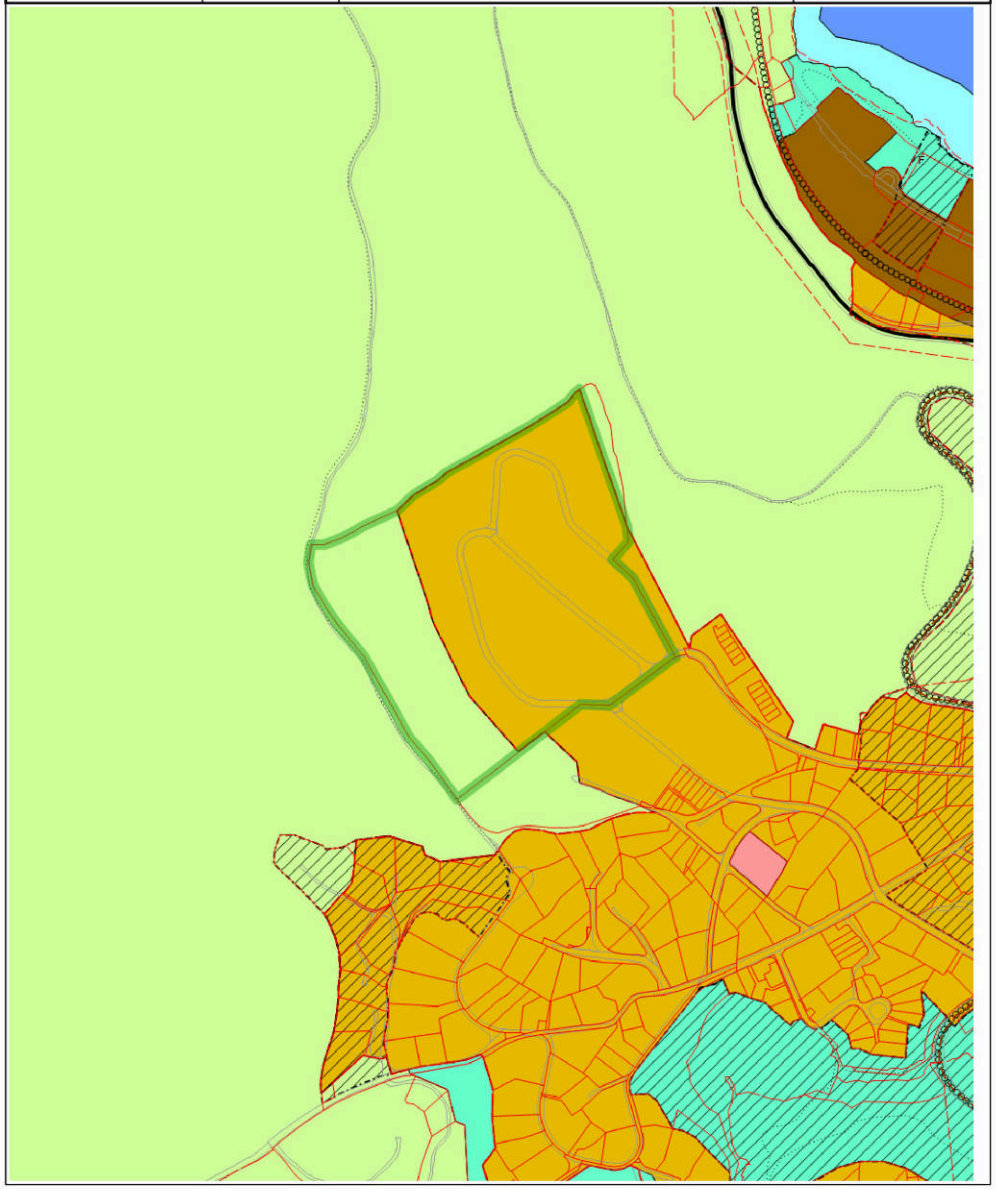
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Skogsbilveg gatenavn .
- Traktorveg
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 438	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fagerliveien 33A 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

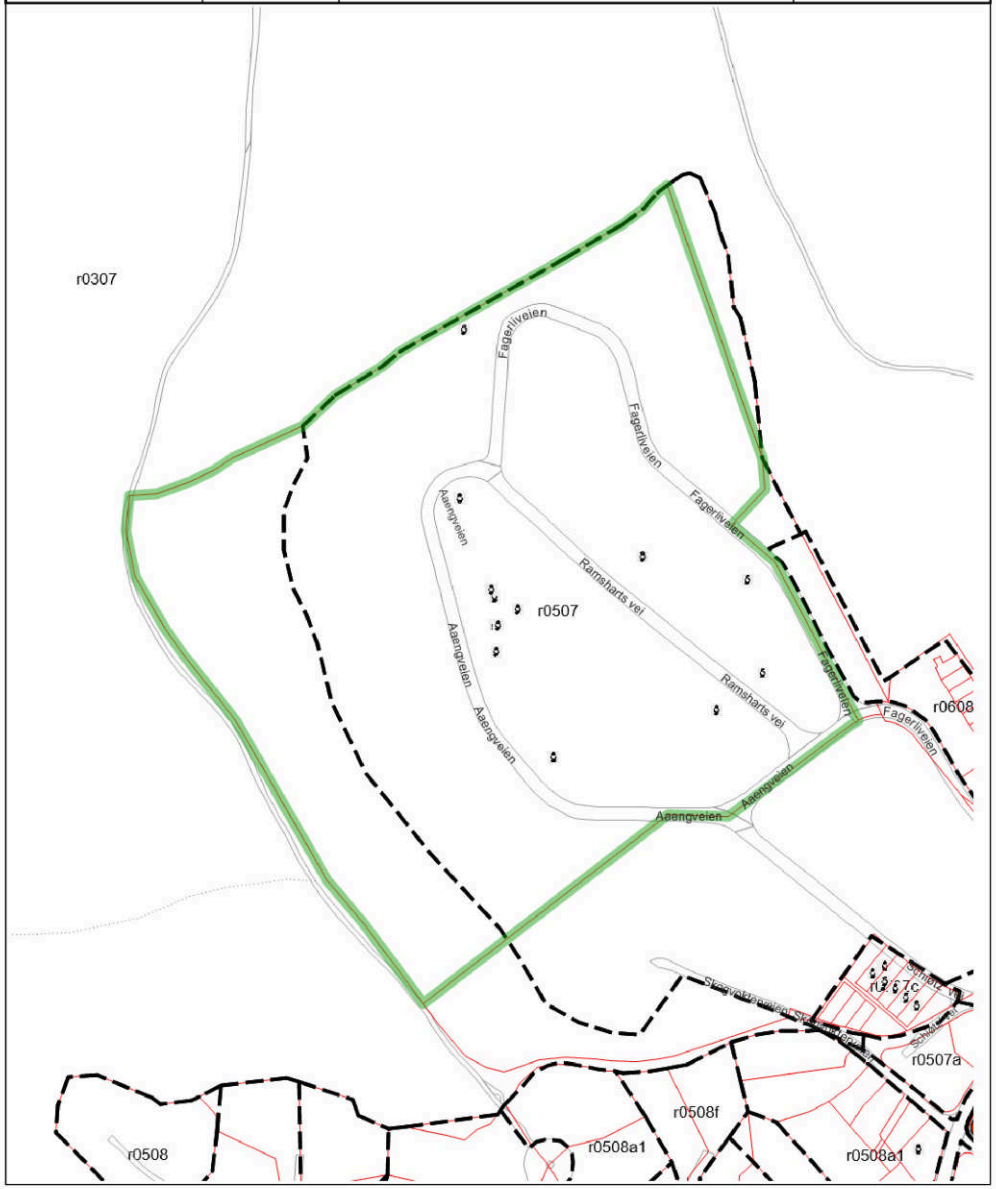
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase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

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 438	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fagerliveien 33A 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2500



Tegnforklaring

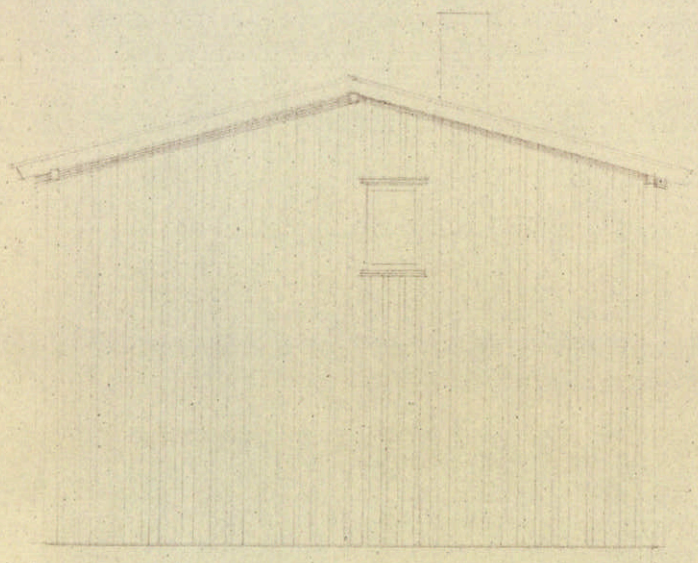
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Skogsbilveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Almennyttig formål
- Gangveg
- Traktorveg

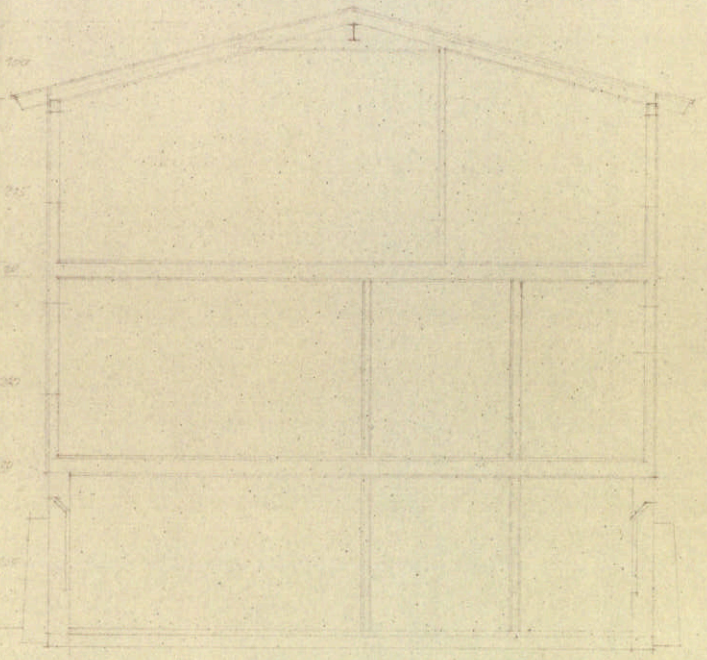
Fagerlia, Tobbs rekkehus, 21 stk.

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

(38)

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





TOBB
FAGERLIA Ø.B. TRUNG
OPPEBUNS

ANM.

SNITT. GAVL

1:100

TRONDHEIM MAI 53

307

KGL. OVERSTE BYGNINGSINSPEKTØR
ARK. TH. FOSS M.N.A.L.

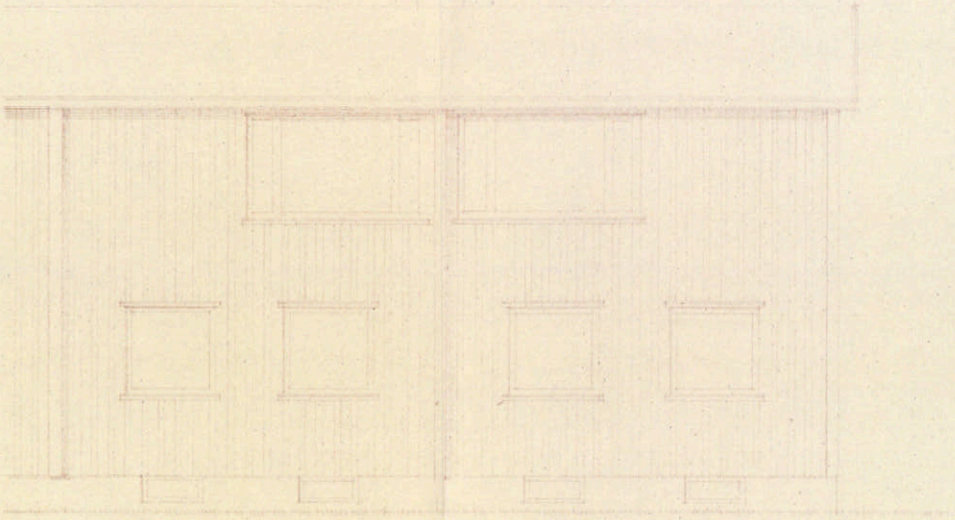
78

Fagerlia, Tobbs rekkehus, 21 stk.

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

(38)

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



TOBB
FAGERLIA Ø.B. TRUNG
OPPEBUNS

ANM.

ØSTVEGG

1:100

TRONDHEIM MAI 53

308

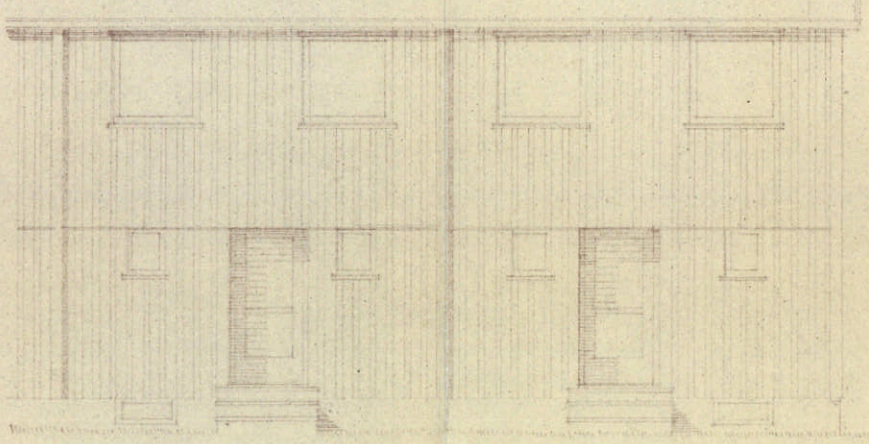
KGL. OVERSTE BYGNINGSINSPEKTØR
ARK. TH. FOSS M.N.A.L.

Fagerlia, Tobbs rekkehus, 21 stk.

Bygn.rådsjnr. 207/53
Mottatt den 7. V 1953

(38)

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



MOT VEST

TOBB
FAGERLIA 2. D. TRINN
REKKEHUS

ANM.
VESTVEGG

M. 1:50

TRONDHEIM MAI 53
309
EBAG, OVERLEVERINGSKONTORET
ARKITEKTENE PLANAVD.

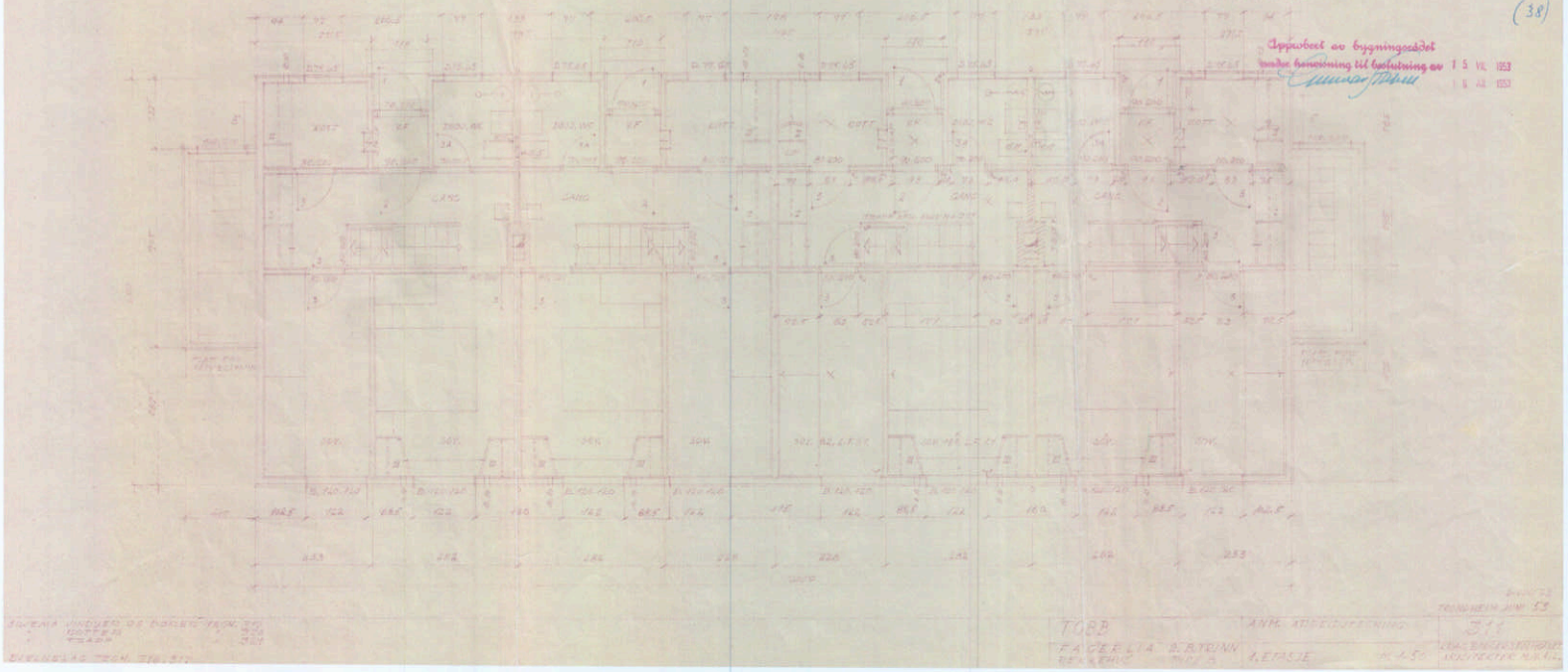
79

Fagerlia, Tobbs rekkehus, 21 stk.

Bygn.rådsjnr. 207/53
Mottatt den 8. VII. 1953

(38)

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

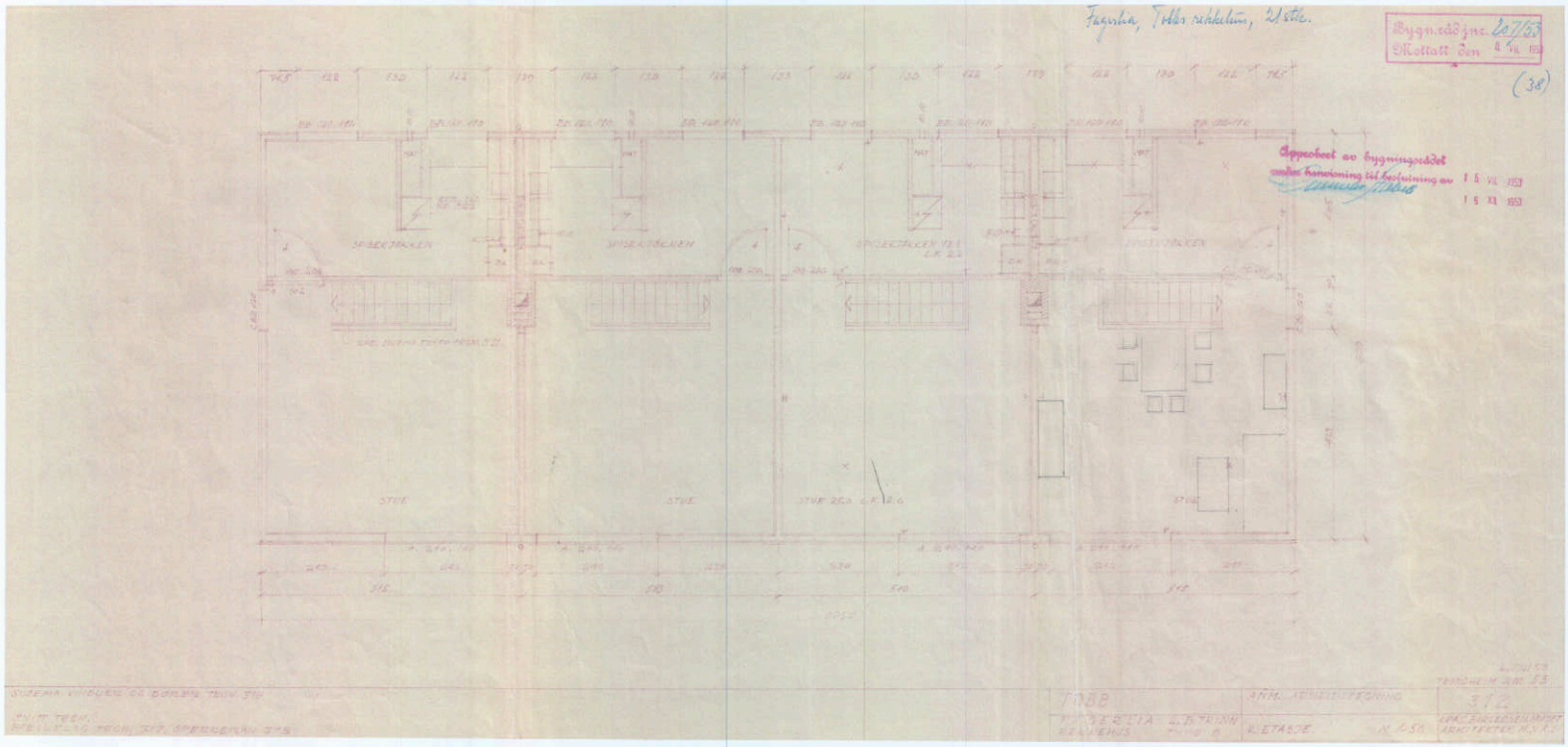


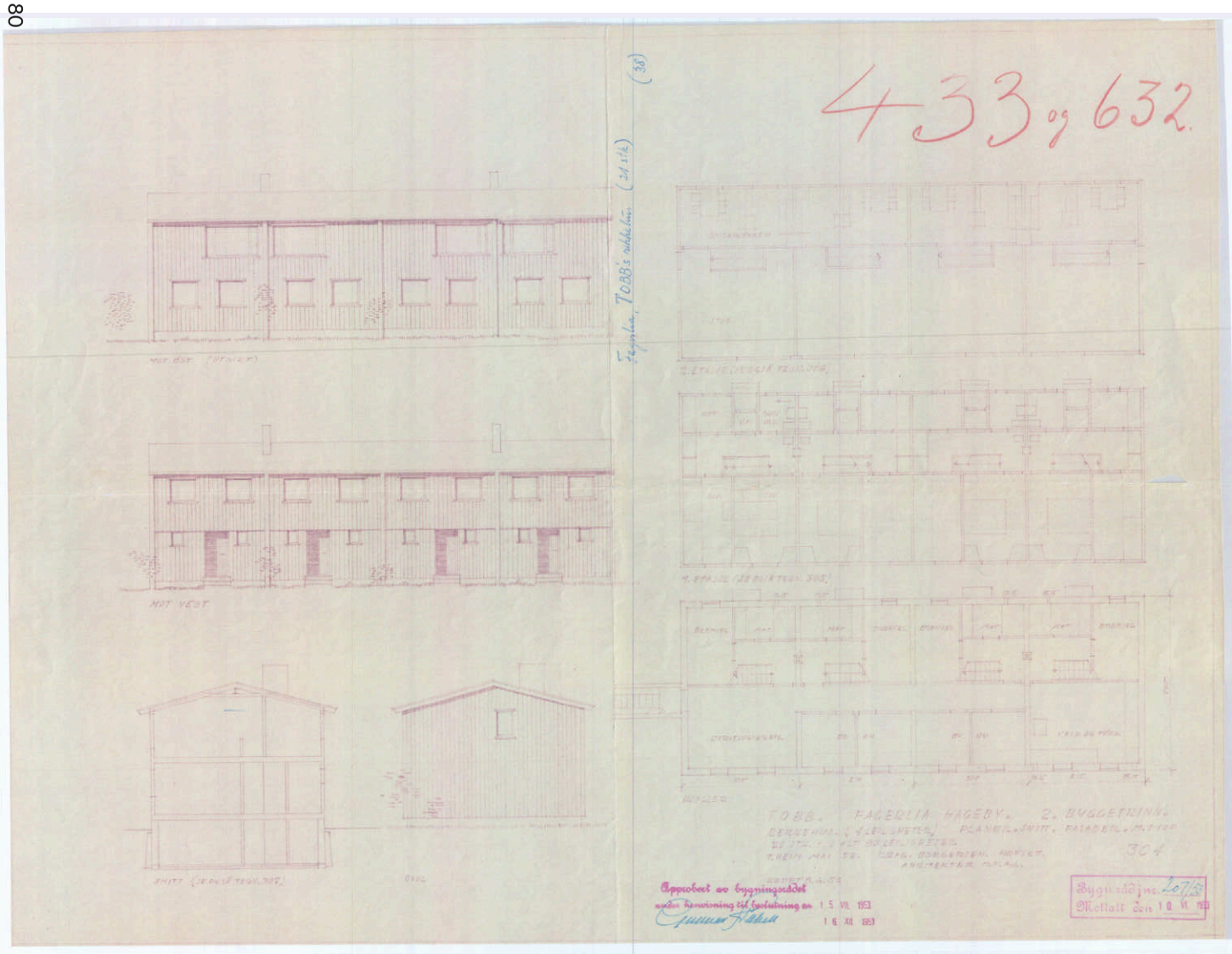
TOBB
FAGERLIA 2. TRINN
REKKEHUS

ANM. UTSKJÆRING

M. 1:50

TRONDHEIM JUNI 53
311
EBAG, OVERLEVERINGSKONTORET
ARKITEKTENE PLANAVD.


Fagrlia, Tobbs rekkehus, 21 stk.
Byggn.sådj.nr. 20753
Mottatt den 4. VII. 1953
(38)
Approbert av byggingsrådet
under henvisning til godkjenning av 15. VII. 1953
15. XII. 1953
TOBB
FAGERLIA G.B.NR. 30/8
REKKEHUS TYPE B
1. ETASJE.
M. 1:50
STUE
STUE
STUE
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM


433 og 632.
Fagrlia, Tobbs rekkehus (21 stk) (38)
MOT ØST (UTVEIEN)
MOT VEST
SNITT (SE PLAN FOR SNITT)
1. ETASJE (SE PLAN FOR SNITT)
TOBB. FAGERLIA HAGEBY. 2. BYGGETRINN.
304
Approbert av byggingsrådet
under henvisning til godkjenning av 15. VII. 1953
16. XII. 1953
Byggn.sådj.nr. 20753
Mottatt den 10. VI. 1953

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

59 TC

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Fagerliveien 33		den 24.01.1984	Sak nr. B 126/84

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

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

Naboer er varslet, ingen merknader.

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-23/82553-5

Arkitekturfabrikken AS

Erling Skakkes gate 52A
7012 Trondheim

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Knut Auganes	BYGG-23/82553 oppgis ved alle henvendelser	Birk Kristiansen	08.08.2023

Fagerliveien 25-38, Aaengveien 10-16, Ramsharts vei 2-6, rammetillatelse for etablering av brannskiller og endring fra felles til privat kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	438/9/0/0, 438/9/0/0
Bygningsnummer:	, 0
Ansvarlig søker:	Arkitekturfabrikken AS
Tiltakshaver:	FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om rammetillatelse 04.08.2023. S

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.
Situasjonsplan, sist datert 04.08.2023
Rekkehus Prinsipp Plan (oppdelt kjeller), sist datert 04.08.2023

Søknaden gjelder:
- bygningstekniske installasjoner
- oppdeling og sammenføyning av bruksenheter i bolig. 60 boenheter utvides med 18 m2, totalt 1080 m2.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligformål.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0507 – Fagerlia, med ikrafttredelsesdato 19.5.1953. Eiendommen er regulert til boligformål.

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

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnett, o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

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

Byggeprosjektet
I søknaden heter det:.
Tiltaket gjelder 15 av rekkehusene i fagerlia. Adressene er som følger: Aaengveien 10, 12 14 og 16, Fagerliveien 25, 26, 30, 32, 33, 36 og 38 og Ramsharts vei 2, 4, 5 og 6 (se vedlegg A10-01 Situasjonsplan). Til sammen utgjør dette 60 boenheter.

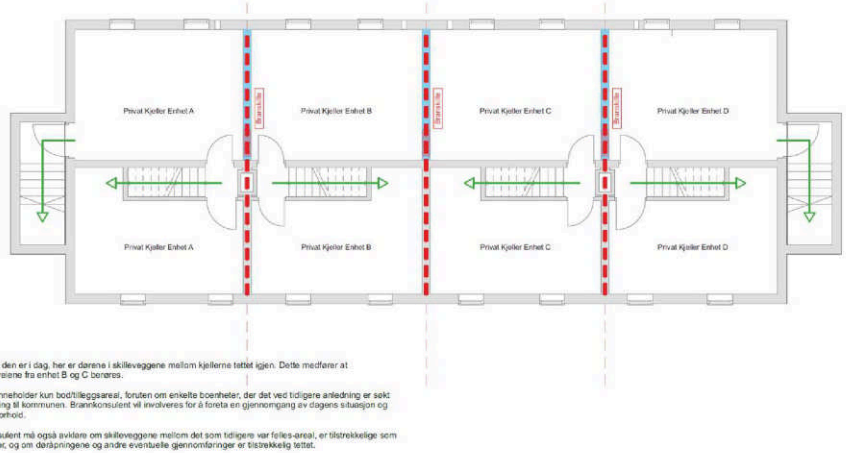
Beskrivelse av tiltakets art
Rekkehusene ble opprinnelig bygget med en felles tilgjengelig, gjennomgående bod i kjelleretasjen. (se vedlegg A20-01) Kjellerne er med tiden blitt privatisert, og gjennomgangene

tettet igjen. For adressene som omfattes av søknaden er kjellerinndelingen nå tilsvarende det som kan ses på plantegning, vedlegg A20-02. Det vil si at kjelleren nå er delt opp i 4 private deler, der hver har direkte adkomst fra boenhetene de tilhører.

Tiltaket omfatter oppretting av brannskillet, markert på vedlegg A20-02 og A21-01. Dette tiltaket er allerede utført, på ulike tidspunkt opp gjennom bygningsmassens levetid. Borettslaget ønsker nå at disse inngrepene formaliseres og at brannsikkerheten kontrolleres.

Til orientering er det ved tidligere anledninger søkt til kommunen om både bruksendringer og utvidelser av kjellerne i enkelte boenheter. Vi presiserer at denne søknaden kun omfatter opprettingen av brannskiller og bruksendring fra felles til privat. Vedlagte plantegninger viser en prinsipiell løsning for tiltaket. Både bruk og utforming av kjellerne varierer fra denne prinsipptegningen, men dette er av ingen betydning for det søknaden omfatter
…
Gjennomføringsplan
Det vil engasjeres ansvarlig brannkonsulent for å kontrollere brannsikkerheten, brannskiller og rømningsveier i alle kjellerne som omfattes av søknaden. Gjennomføringsplan vil ved søknad om IG oppdateres med foretak.

Dersom brannkonsulent avslører mangler, vil UTF foretak engasjeres for utbedring av forholdene.



Vurdering/konklusjon
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

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

Byggesakskontoret godkjenner at Arkitekturfabrikken med organisasjonsnummer 999 156 746 påtar seg ansvarsrett for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, innen arkitektur, tiltaksklasse 1

Ansvarsrett er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og kvalifikasjoner.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

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

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

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

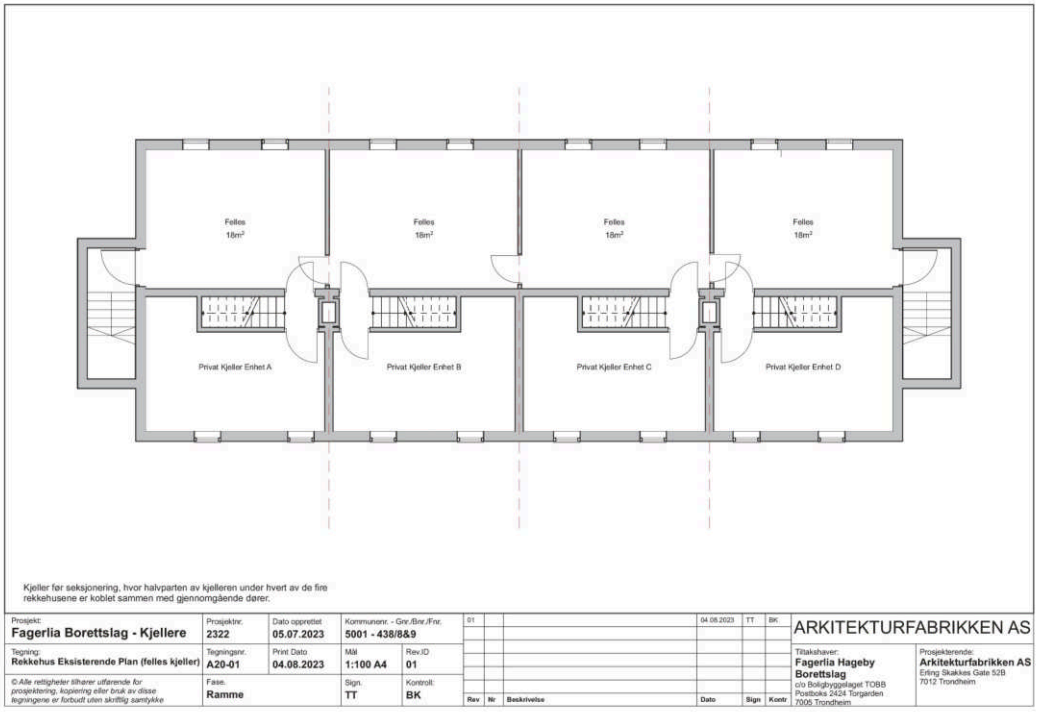
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

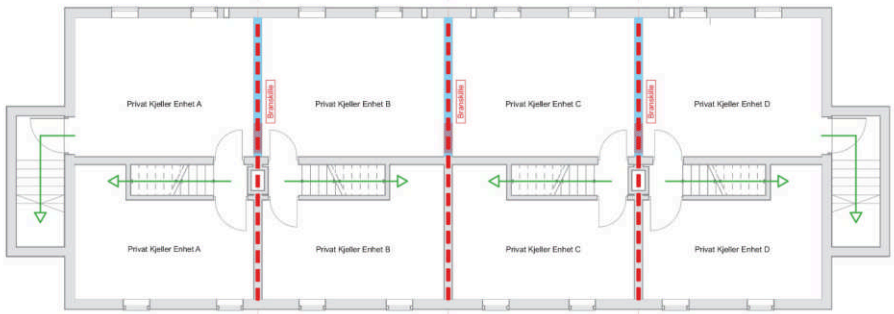
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i

forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

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



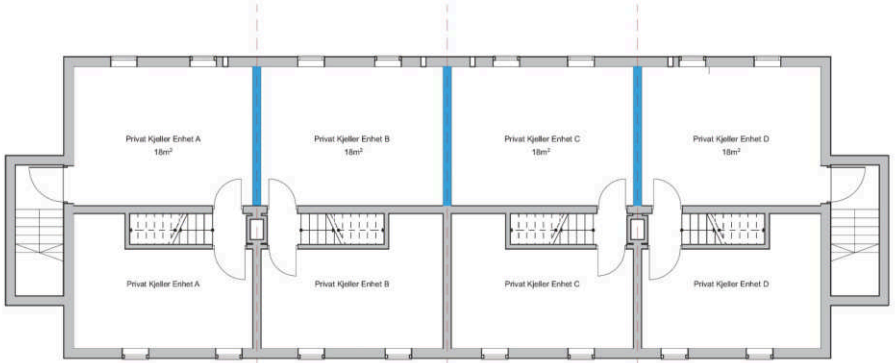


Kjeller slik den er i dag, her er dørene i skilleveggene mellom kjellerne tettet igjen. Dette medfører at rømningsveiene fra enhet B og C berøres.

Kjelleren inneholder kun bod/tilleggsareal, foruten om enkelte boenheter, der det ved tidligere anledning er søkt bruksendring til kommunen. Brannkonsulent vil involveres for å foreta en gjennomgang av dagens situasjon og rømningsforhold.

Brannkonsulent må også avklare om skilleveggene mellom det som tidligere var felles-areal, er tilstrekkelige som brannskiller, og om døråpningene og andre eventuelle gjennomføringer er tilstrekkelig tettet.

Prosjekt: **Fagerlia Borettslag - Kjellere**	Prosjektnr. **2322**	Dato opprettet **05.07.2023**	Kommunenr. - Gnr./Bnr./Fnr. **5001 - 438/8&9**		01			04.08.2023	TT	BK	ARKITEKTURFABRIKKEN AS
Tegning: **Rekkehus Brannplan**	Tegningsnr. **A21-01**	Print Dato **04.08.2023**	Mål **1:100 A4**	Rev.ID **01**							Tiltakshaver: **Fagerlia Hageby Borettslag** c/o Boligbyggelaget TOBB Postboks 2424 Torgarden 7005 Trondheim
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Fase. **Ramme**		Sign. **TT**	Kontroll: **BK**	Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Prosjekterende: **Arkitekturfabrikken AS** Erling Skakkes Gate 52B 7012 Trondheim



Kjeller slik den er i dag, bygningsdelene som omfattes av søknaden er merket i blått.

Prosjekt: **Fagerlia Borettslag - Kjellere**	Prosjektnr. **2322**	Dato opprettet **05.07.2023**	Kommunenr. - Gnr./Bnr./Fnr. **5001 - 438/8&9**		01			04.08.2023	TT	BK	ARKITEKTURFABRIKKEN AS
Tegning: **Rekkehus Prinsipp Plan (oppdelt kjeller)**	Tegningsnr. **A20-02**	Print Dato **04.08.2023**	Mål **1:100 A4**	Rev.ID **01**							Tiltakshaver: **Fagerlia Hageby Borettslag** c/o Boligbyggelaget TOBB Postboks 2424 Torgarden 7005 Trondheim
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Fase. **Ramme**		Sign. **TT**	Kontroll: **BK**	Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Prosjekterende: **Arkitekturfabrikken AS** Erling Skakkes Gate 52B 7012 Trondheim

Vedtekter

for Fagerlia Hageby Borettslag org nr. 948.718.928 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 28.10.1954, sist endret 01.06.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Fagerlia Hageby Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 5 andre medlemmer. Det skal velges 2 vararepresentanter.

(2) Funksjonstiden for leder, styrets medlemmer og vara er to år. Leder, medlemmer og vara kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

Vedtatt på generalforsamlingen 29.04.04.
Sist endret på generalforsamling 01.06.2022.

HUSORDENSREGLER FOR FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG

Velkommen til borettslaget!

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

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

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

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

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

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

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

3. Lekeplasser/Ballplassen
Plassene er etablert som tilbud beboere i Fagerlia.

All aktivitet må avsluttes innen kl 2200.

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

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

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

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

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

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

Det oppfordres til å utarbeide vaskelister.

7. Avfallshåndtering

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

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

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

8. Ro og orden

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

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

Ytterdøren skal være lås innen kl 2200.

9. Bruk av leiligheten

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

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

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

Utbygging av leiligheten, oppføring av platter, levegger, balkonger/altaner e.l. må ikke skje før tillatelse er innhentet. All utføring skal skje i henhold til gjeldende bestemmelser.
Utbygging håndteres av byggekomiteen.
Seksjonering av kjellerne kan avtales i hvert enkelt hus etter gjeldende retningslinjer. Søknad stiles til styret.

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

10. Plikter og mislighold

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

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

FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG
Styret

RETNINGSLINJER FOR TRAMPOLINE

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

Krav som stilles fra borettslaget:

- ✓ Eventuell trampoline skal plasseres ut for vegg tilhørende egen leilighet, og da i prinsippet på bekostning av eventuell platting/uteplass. Hvis det allerede er etablert platting, kan avvikende plassering avtales med styret.
- ✓ Det tillates kun 1 trampline pr hus.
- ✓ Bruk av trampoline er bare tillatt i tidsrommet kl 1000 – 2000.
- ✓ Søknad m oppsetting av trampoline skal stiles til styret som da på bakgrunn av vedtatte regler kan gi tillatelse for ett år og gangen. Eventuelle innsigelser vil da kunne bli ivaretatt ved søknad om fornying av tillatelse.
- ✓ Ved alvorlige brudd på regler kan styret med umiddelbar virkning kreve trampolinen demontert.
- ✓ Alle beboerne må være enig i at det settes opp trampoline utenfor sitt hus.

Sikkerhetstips for montering og bruk av trampoliner

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Fagerlia Hageby Borettslag

Tid: Tirsdag 06.05.2025 - kl. 18:00
Sted: Sverresborg Museum

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Valg

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

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Anne Berit Lund

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Halsten Jarle Aastebøl
Gry Camilla Tingstad

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Grete Blekkan
Pawel T. Sikorski

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Pål Kristen Langøien
Ada Widerøe

5.5 2 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

16.04.2025
Fagerlia Hageby Borettslag
styret

Fagerlia Hageby Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		8 258 976	9 941 904	8 259 535	9 481 946
Felleskostnader kapitaldel		2 000 544	0	2 001 300	2 011 642
Inntekter garasjer		193 171	191 687	280 000	241 920
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 206 422	1 270 308	1 205 520	1 254 300
Andre tillegg	1	612 960	612 960	612 000	612 000
Andre driftsinntekter	2	78 942	76 029	50 410	55 000
Sum driftsinntekter		**12 351 015**	**12 092 888**	**12 408 765**	**13 656 808**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 434 845	-1 207 060	-1 401 180	-1 454 900
Styrehonorar		-183 500	-183 500	-183 500	-183 500
Avskrivninger		-1 040 911	-987 574	-965 255	-964 486
Forretningsførerhonorar		-239 425	-232 238	-239 500	-247 300
Honorar administrative tjenester		-163 096	-155 936	-155 955	-166 100
Eksterne honorar	4	-536 589	-153 363	-63 000	-150 000
Kontingent boligbyggelag		-89 700	-83 400	-90 350	-96 600
Kontingent/felleskostnader	5	-4 800	-4 800	-5 000	0
Drifts- og serviceavtaler	6	-80 469	-81 080	-84 050	-88 200
Vaktmestertjenester		-8 217	-17 083	-20 000	0
Renholdstjenester		0	-915	-1 000	0
Løpende vedlikehold	7	-413 786	-1 464 190	-1 000 000	-1 000 000
Periodisk vedlikehold	8	-3 235 906	-3 456 771	-2 000 000	-2 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 194 600	-1 251 928	-1 205 520	-1 254 300
Forsikring		-937 342	-800 767	-877 600	-1 076 400
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 696 639	-1 401 573	-1 600 000	-1 873 600
Eiendomsavgifter		-1 301 533	-1 276 976	-1 340 900	-1 366 600
Energi, felles		-289 630	-327 394	-400 000	-350 000
Andre driftsutgifter	9	-320 057	-278 173	-270 000	-356 000
Sum driftskostnader		**-13 171 044**	**-13 364 721**	**-11 902 810**	**-12 627 986**
DRIFTSRESULTAT		**-820 029**	**-1 271 833**	**505 955**	**1 028 822**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		308 993	188 635	60 000	220 000
Finanskostnader		-1 624 160	-1 253 009	-1 625 300	-1 617 449
Netto finansposter		**-1 315 167**	**-1 064 374**	**-1 565 300**	**-1 397 449**
Resultat før skattekostnad		**-2 135 195**	**-2 336 207**	**-1 059 345**	**-368 627**
Ordinært resultat etter skatt		-2 135 195	-2 336 207	-1 059 345	-368 627
ÅRSRESULTAT	**10, 14**	**-2 135 195**	**-2 336 207**	**-1 059 345**	**-368 627**
Disponering av totalresultat:		-2 135 195	-2 336 207	-1 059 345	-368 627
Overført fra annen egenkapital		-2 135 195	-2 336 207	0	0

Fagerlia Hageby Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	30 289 649	30 509 866
Maskiner	11	2 089 493	2 381 747
Andre anleggsmidler	11	300 196	300 196
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 13	1 026 119	905 506
Sum anleggsmidler		**33 705 456**	**34 097 315**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	34 295	26 910
Periodiserte kostnader	12	1 444 973	1 246 208
Mellomregning Klare Finans	12	153 489	110 522
Opptjente renter	12	223 602	109 371
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	3 817 965	6 655 437
Sum omløpsmidler		**5 674 324**	**8 148 447**
SUM EIENDELER		**39 379 781**	**42 245 762**

Fagerlia Hageby Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	20 400	20 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	8 271 666	10 406 861
Sum egenkapital		**8 292 066**	**10 427 261**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	28 221 157	28 600 000
Borettsinnskudd	15, 17	961 600	961 600
Sum langsiktig gjeld		**29 182 757**	**29 561 600**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 446 643	1 767 288
Skyldig off. myndigheter		110 785	111 081
Forskudd kunder		178 241	137 432
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		141 179	105 210
Påløpte renter		0	90 501
Påløpte kostnader		28 109	45 389
Sum kortsiktig gjeld		**1 904 957**	**2 256 901**
Sum gjeld		**31 087 714**	**31 818 501**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**39 379 781**	**42 245 762**
Pantstillelser	15	29 182 757	29 561 600

Sted:_____, dato:_____

Anne Berit Lund Leder	Kristin Beate Auran Grankvist Styremedlem	Jan Tore Ysland Styremedlem
Gry Camilla Tingstad Styremedlem	Anne Karin Henning Styremedlem	Halsten Jarle Aastebøl Styremedlem

Årsmelding 2024 for Fagerlia Hageby Borettslag

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Anne Berit Lund
Styremedlem, Anne Karin Henning
Styremedlem, Halsten Jarle Aastebøl
Styremedlem, Jan Tore Ysland
Styremedlem, Gry Camilla Tingstad
Styremedlem, Kristin Beate Auran Grankvist
Varamedlem, Grete Blekkan
Varamedlem, Pawel Tadeusz Sikorski

Styrets arbeid i siste periode

Det er avholdt 9 styremøter og behandlet 54 saker i 2024. I tillegg er det avholdt diverse møter med TOBB, arkitektfirma og andre aktører som har vært nødvendig for vår virksomhet.

Av vedlikeholdsoppgaver kan vi nevne at reparasjon av verandaer, maling av hus, skifte av verandadøre og baderomsvinuerverandaer fortsetter som tidligere år.

Det ble startet et arbeid med å få godkjent seksjonering av kjellere i rekkehus, slik at de tilfredsstiller brannkrav. Dette arbeidet ferdigstilles i 2025

Det ble innkjøpt ny sittegressklipper dette året

I tråd med beboernes ønske, som framkom av beboermøte, ble det vedtatt at det skal gjennomføres rørfornying før rehabilitering av fasader, tak og skifte av vinduer. Omfang av rørfornying er kartlagt og det jobbes med utarbeidelse av anbud.
Videre framdriftsplan vil kunngjøres så snart den er klar.

Styret ønsker å takke alle engasjerte beboere som bidrar til et godt bofellesskap. Vi takker spesielt velforeningen for at de holder gode tradisjoner i hevd, med hyggelige arrangementer for
store og små fagerlianere.

Styret i Fagerlia Hageby Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

Innstilling til valg styret i Fagerlia Hageby borettslag 2025

Komiteen har tatt seg noen friheter i forhold til hvordan valget skal begås. Dette følger av at sittende leder har flyttet ut av borettslaget, og det er komiteens mening at styreleder bør bo i borettslaget og ha fartstid i styret. Ingen av de sittende medlemmer som er på valg i år, så seg råd for å stille som leder.

Et av medlemmene som ikke er på valg, sa imidlertid ja til å stille. Følgelig brytes 2-årsperioden vedkommende er valgt inn i styret for. Det er komiteens antagelse at dette ansees som en praktisk og gangbar løsning.

Av nye medlemmer, innbefattet varaer, tilfører de økonomisk og byggteknisk kompetanse til styret. En tillater seg en kortfattet presentasjon av nye kandidater.

Leder (2 år):

- Jan Tore Ysland, Schiøtz vei

Til styre (2 år):

- Hallsten Jarle Aastebøl, Aaengveien 12 (gjenvalg)
- Gry Camilla Tingstad, Fagerliveien 31 (gjenvalg)
- John Marius Ørke, Skogvokterveien 10
    - 41 år. 14 år i borettslag. En tidligere periode i styret. Økonomi- og prosjektkompetanse.

Vara (1 år):

- Anders Lindgård, Schiøtz vei 14/Aaengveien 17
    - 33 år. 8 år i borettslaget. Bygningsteknisk kompetanse. Prosjekterfaring. Tidligere styreerfaring.
- Endre Nordhøy, Aaengveien 7
    - 68 år. 12 år i borettslag. Bygningskompetanse generelt, samt kompetanse el-installasjoner spesielt. Tidligere tillitsvalgt og med styreerfaring.

Til valgkomiteen (1 år)

- Åsmund Ahlmann Nyre, Fagerliveien
- Espen Skarstein Kolberg, Aaengveien
- Pål Kristen Langøien, Aaengveien (gjenvalg)

Som avsluttende bemerkning vil en påpeke at påtroppende valgkomité bør bestrebe seg på å finne kvinnelige kandidater og flytte tyngdepunktet vekk fra Aaengveien.

Valgkomiteen har bestått av Pål Kristen Langøien og Ada Widerøe.

5/4-2025/Pål Kristen Langøien

10 Fagerlia Hageby Borettslag - Resultatregnskap garasjer 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Inntekter		
Leieinntekter garasjer	193 171	191 687
Sum inntekter	**193 171**	**191 687**
Driftskostnader		
Drifts- og serviceavtaler	-25 151	-58 170
Forsikring	-35 000	-29 632
Energi, strøm	-12 407	-20 585
Sum driftskostnader	**-72 558**	**-108 387**
Driftsresultat	**120 613**	**83 300**
Årsresultat	**120 613**	**83 300**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fagerlia Hageby Borettslag tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Sverresborg Museum.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Anne Berit Lund foreslås som møteleder.

Vedtak:
Valgt ble: Anne Berit Lund

1.2 Valg av sekretær

Halsten Aastebøl foreslås som sekretær.

Vedtak:
Valgt ble: Halsten Aastebøl

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

Vedtak:
Valgt ble: Asgeir Aakre

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 28
Antall fullmakter: 0
Totalt stemmeberettigede: 28

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Halsten presenterte regnskapet.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Forslag fra styret: 183 500,-

Knut Einar Larsen foreslår en økning på 2,5% sammenlignet med 2024/25.

Forslag fra Knut Einar Larsen enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 188 000

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Anne Berit Lund

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Jan Tore Ysland

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Halsten Jarle Aastebøl
Gry Camilla Tingstad

Siden Jan Tore Ysland går inn som styreleder, må det velges ytterligere ett styremedlem for ett år.

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Halsten Aastebøl

Gry Camilla Tingstad

John Marius Ørke (for ett år)

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Grete Blekkan
Pawel T. Sikorski

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Anders Lindgård

Endre Nordhøy

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Pål Kristen Langøien
Ada Widerøe

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Pål Kristen Langøien

Åsmund Ahlmann Nyre

Espen Skarstein Kolberg

5.5 2 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Styret peker ut to styremedlemmer til dette.

Protokoll for Fagerlia Hageby Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Berit Lund (sign.)	19.05.2025
Sekretær	Halsten Jarle Aastebøl (sign.)	19.05.2025
Protokollvitne	Asgeir Aakre (sign.)	19.05.2025
Protokollvitne	Anne Berit Lund (sign.)	19.05.2025

bank ID SIGNERT 24.02.2026 Van Der Lelij, Roelant Joost
bank ID SIGNERT 24.02.2026 Barbu, Catalina Elena

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Catalina Elena Barbu

Der Lelij Roelant J Van

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fagerliveien 33A
7020 TRONDHEIM

5001-438/9/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: usikker- bestillt av borettslag
   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vindu på badet

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Vintervoll
Beskrivelse av arbeidet: Fornyelse av balkong- overflate og rekkverk Utskifting av deler av ytterbekledning Maling av ytterveggene Utskifting av balkongdør

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Usikker - arbeid bestillt av borettslag
   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av ytterdør

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995
   Firmanavn: Usikker - bestillt av borettslaget
   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990
   Firmanavn: Usikker - bestillt av borettslag
   Beskrivelse av arbeidet: ny vannledning fra gate

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Termostaten for varmekabler i kjellerstue lar seg ikke lengre justere, men vi har vært fornøyde med temperaturen i kjellerstua.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Elmast Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Ny sikringsskap og sikringer, på ny lokasjon Utskifting av gamle ledninger Nye kurs til stikkontakt ute ved inngangen og i vaskekjeller Montering av lamper i ingangspartiet

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Elmast Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering kurs i kjøkken til 25A for framtidig installasjon av induksjonsplate Installasjon av komfyrvakt Installasjon av ny kjøkkenvifte

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Felles vaskekjelleren ble vedtatt seksjonert i 4 deler av borettslagets styre og utført i omtrent 1986 av fagfolk. I 2025 ble vi og andre andelseiere i boretslaget gjort oppmerksom av borettslagets styre at innredning ikke var innmeldt til kommunen. Konsekvensene er uklare.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

som konsekvens av punkt 27

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Boligsalgsrapport fra 2016

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Montering av veggpanel og takpanel i stue Montering av veggpanel, takpanel, parkett i soverommene i 1e etasje

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av veggene til tidligere omkledningsrom for å ha større entreeparti. Søkt byggesaken med borettslagets styre. Lagt laminat på gulv, mdf panel på vegg og takpanel. Elektroarbeid er utført av elektriker og meldt under "tekniske installasjoner" herover.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

FAGERLIVEIEN 33A

Nabolaget Møllehaugen/Fagerlia - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Fagerliveien	Linje 11, 50, 108	8 min / 0.7 km
Bergsli gate	Linje 9	16 min / 1.4 km
Skansen stasjon	Linje R60, R70	22 min / 2 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min / 4.9 km
Trondheim Værnes		37 min

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.)	392 elever, 25 klasser	19 min / 1.7 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)	263 elever, 19 klasser	20 min / 1.8 km
Nyborg skole (1-7 kl.)	246 elever, 15 klasser	6 min / 2.8 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	529 elever, 31 klasser	6 min / 2.7 km
Ugla skole (8-10 kl.)	481 elever, 33 klasser	8 min / 4.6 km
Skansen Videregående Steinerskole		22 min
Byåsen videregående skole	1000 elever	11 min / 5.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

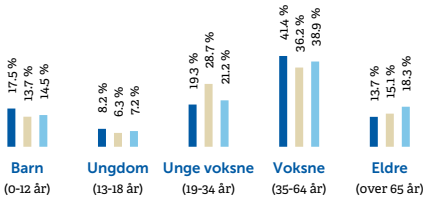
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Fagerlia barnehage (1-5 år)	27 barn	7 min / 0.5 km
Hammersborg barnehage (0-5 år)	98 barn	17 min / 1.3 km
Sverresborg Allé barnehage (0-4 år)	13 barn	17 min / 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ilsvika	PostNord	16 min / 1.4 km
Bunnpris Ila	Søndagsåpent	17 min / 1.5 km

FINN 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

STØYNIVÅET
Lite støynivå 96/100

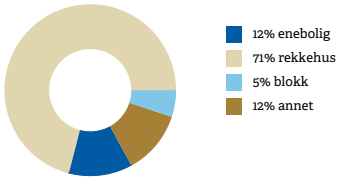
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 95/100

TRAFIKK
Lite trafikk 89/100

SPORT

Ila Sandvolleyballbane Sandvolleyball	**15 min** 1.3 km
Hammersborg kunstgressbane Fotball	**18 min** 1.5 km
3T-Ilsvika	**16 min**
EasyFit Ilsvika	**16 min**

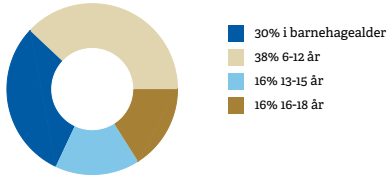
BOLIGMASSE



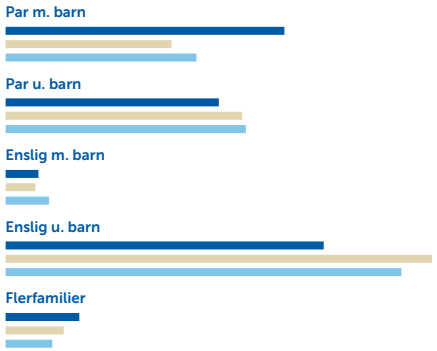
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	**22 min**
Vitusapotek Byåsen	**22 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



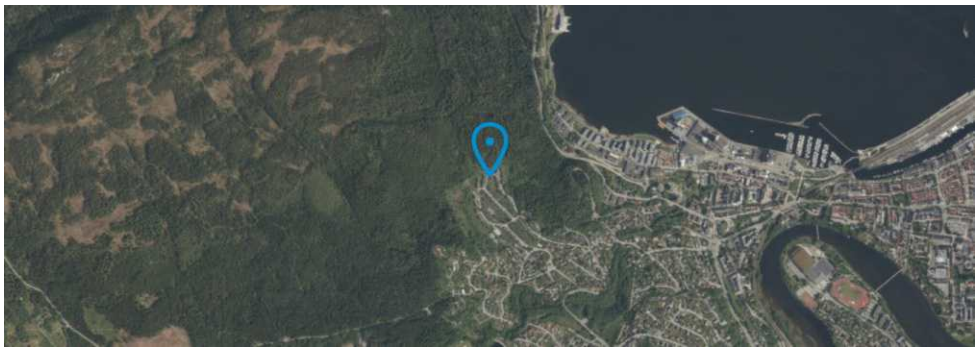
FAMILIESAMMENSETNING

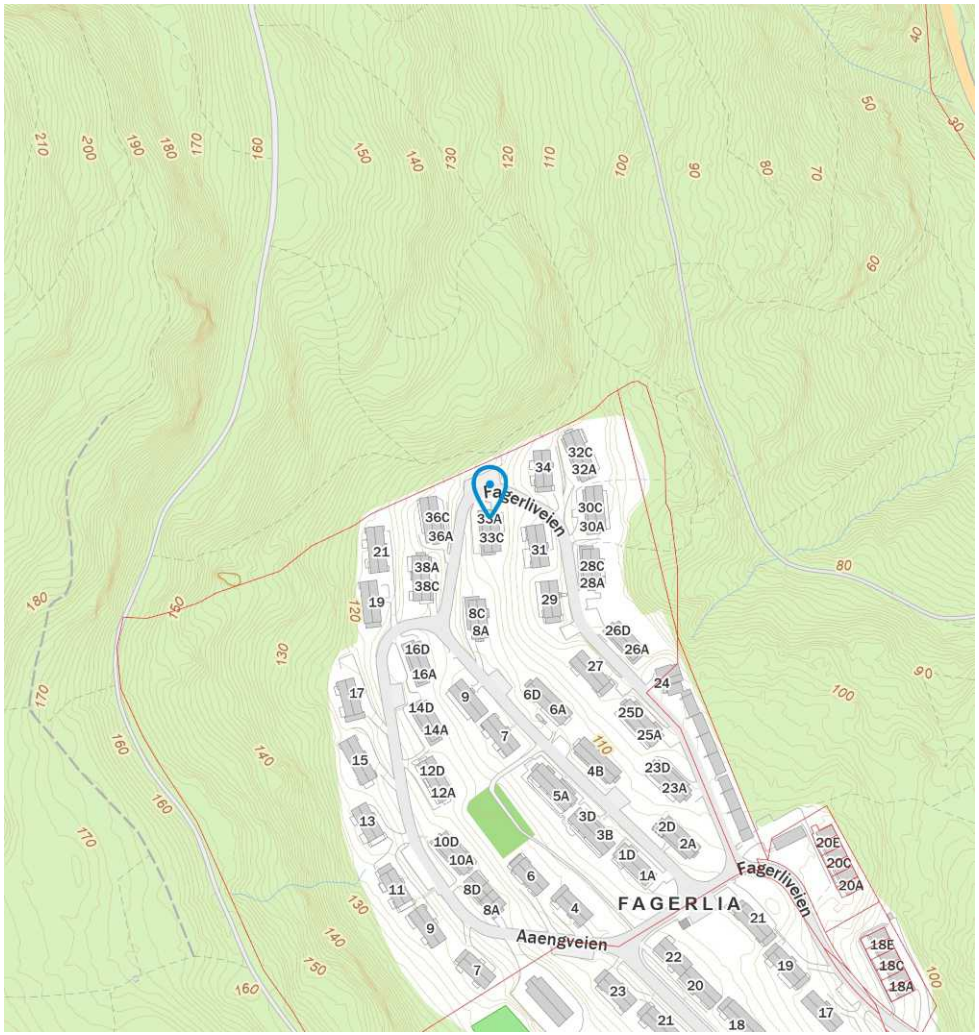


SIVILSTAND

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

FINN 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 2026





FINN 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 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35260063 / Alan Shaswar, tlf. 902 82 766
Fagerliveien 33 D, 7020 Trondheim.
Andelsnr. 161 i FAGERLIA HAGEBY BORETTSLAG, org.nr. 948718928, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 35260063
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.05.2026

Alan Shaswar
Eiendomsmegler

902 82 766
alan.shaswar@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no