

aktiv.



Kolstadflata 3B, 7098 SAUPSTAD

Pen og velholdt 4-roms i øverste etasje | Innglasset balkong | Fin utsikt | Eget vaskerom | Ny varmepumpe | Barnevennlig



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 960 000,-
Fellesgjeld:	Kr 221 008,-
Omkostn.:	Kr 9 331,-
Total ink omk.:	Kr 3 190 339,-
Felleskostn.:	Kr 6 175,- pr mnd.
Selger:	Vegard Foss
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1971
BRA-i/BRA Total	79/110 kvm
Tomtstr.:	106391.2 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 194, bnr. 65
Andelsnr.:	31
Oppdragsnr.:	1710240177

Velkommen til Kolstadflata 3B!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Kolstadflata 3B.

Dette er en delikat og romslig 4-roms andelsleilighet med gjennomgående planløsning i 4. etasje. Beliggenheten passer utmerket for både store og små, i kort gangavstand til butikker, fritidsaktiviteter, skole for alle trinn og flotte turmuligheter i marka. Borettslaget er svært barnevennlig, og ved stuen har leiligheten en innglasset balkong med utsikt over skogkledde åser.

Verdt å merke seg:

- Leiligheten er øverst i bygget
- Ventilasjonssystem fra 2020
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- De fleste hvitevarer integrert
- Varmepumpe fra 2023 i stuen
- Badet oppgradert i 2017
- Tre soverom, ett med stort skap
- Tre eksterne boder på 18 kvm
- Eget Vaskerom
- Vestvendt balkong

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	34
Egenerklæring	37
Planskisse	42
Tilstandsrapport	43
Energiattest	60
Husordensregler	61
Vedtekter	66
Regnskap 2023	74
Byggetegninger	86
Midlertidig innflyttingstillatelse	89
Rammetillatelse - Utvidelse av balkonger	90
Reguleringskart	101
Reguleringsbestemmelser	104
Planoversikt	107
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 20 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 110 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje:

BRA-i: 79 m² - Entré, 3 soverom, vaskerom, toalett, bad, stue, kjøkken.

BRA-e: 2 m² - Bod.

BRA-b: 11 m² - Innglasset balkong.

Boder

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 18 m² - Boder.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boder utenfor leiligheten i 4. etasjen og kjeller blir påvist og målt/ avrundet til henholdsvis ca. 3, 13 og 2 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

106391.2 m²

Tomtebeskrivelse

Nabolaget er stille og rolig, med idrettsanlegg og flotte turmuligheter like utenfor døra.

Skolen er fra 2021 og ligger i kort gangavstand, langs en trygg skolevei for barna.

Fellesområdet i borettslaget består av hyggelige tun med grøntarealer, gangveier og lekeapparater til glede for de minste. Aktivitetene er mange, og borettslaget grenser til Saupstad bydelspark med baner for fotball, basket og sandvolleyball.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Saupstad i Trondheim kommune. Området anses som rolig, og det er nærhet til alt man trenger i hverdagen. Coop Extra Kolstad og Rema 1000 Saupstad nås på henholdsvis ca. 6 og 8 min til fots.

Det er ca. 10 min med bil til City Syd, Midt-Norges største kjøpesenter, og her finner du bl.a. apotek, vinmonopol og flere spisesteder. Ved kjøpesenteret ligger også store varehus som XXL, Elkjøp og Plantasjen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av småhus og lavblokker med mye grønt mellom.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det ca. 11 minutters gange til Huseby barneskole og Huseby ungdomsskole, som begge flyttet inn i nye lokaler i 2021. Heimdal videregående skole nås på ca. 9 min. Det ligger flere barnehager i nærområdet, hvor Kolstad og Huseby er de nærmeste. I gangavstand finner man fotballbane, idrettspark, treningssenter og Husebyhallen med svømmebasseng.

Kolstad Arena ligger ca. 9 min unna til fots, og her spiller Kolstad håndball sine hjemmekamper. Leiligheten har ellers nærhet til flotte tur- og friluftsområder, og det er ca. 1,6 km til Saupstad skisenter som ligger ved inngangen til Bymarka. Her er det et lysløypenett som strekker seg til Granåsen skisenter og hele marka.

Hestsjøen ligger ca. 5,8 km fra leiligheten og er et populært badested med badebrygge, stupetårn, grillplass, bord og benker. Videre er det ca. 15 min med bil til Øysand, hvor du finner badestrand, campingplass og toaletter m.m.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Husebytunet, som ligger ca. 3 min unna. Heimdal stasjon nås etter få minutter på sykkelsetet, og herfra bruker toget ca. 14-17 min til Trondheim S.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Lavblokk i 4.etasjer

over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-3 lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært. Vannsjekk utført etter avtale. Kontroll av alle synlige komponenter i tilknytning vann og avløp i boligen. Arbeid utført av VVS-eksperten.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Vannsjekk. Kontroll 09.08.2024. Arbeid utført av VVS-Eksperten.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Aalmo AS: El kontroll + bytte av sikringssskap. Utført januar 2024.

Gjelten Elektro AS: Installerte nye lys skinner med dimmer på stue og kjøkken. Høsten 2021.

Trønderblikk: Skiftet filter og sjekket ventilasjon. November 2024

ZM Rør AS: Byttet vegg batteri vaskerom. Mars 2023. Byttet ventilasjonssystem i 2020 (Regi av borettslag). Arbeid utført av Aalmo AS, Gjelten Elektro AS, Trønderblikk, ZM Rør AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Trønderblikk AS har utført service og filterskift på ventilasjonsanlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Muligheter for å koble seg til ladere.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Utført i regi av borettslag. Utskiftning av noen defekte vinduer. Arbeid utført av: Innleid av borettslag.

Tilleggskommentar: Installert varmepumpe i jula 2023. Helsparklet og malte vegger og tak: WC og vaskerom - Januar 2025. Alle soverom, kjøkken og stue - sommer 2021. MDF plater malt i 2021.

Innhold

ENTRÉ

Velkommen inn i en innbydende og svært funksjonell leilighet - utmerket for barnefamilien. Leiligheten ligger i fjerde etasje og har adkomst via en felles trappeoppgang. Entreen gir et godt førsteinntrykk, med 1-stavs laminatgulv og vegger malt i en trendy grøntone. Yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor og plassbygget skyvedørgarderobe med hyller, skuffer og stenger for oppheng.

STUE

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og romslig allrom, med klart avdelte soner og gode lysforhold via en stor vindusflate i front. Det er direkte utgang til en innglasset balkong på ca. 11 kvm, en herlig forlengelse av stuen - også i høstmånedene. På balkongen er det bod, utestikk og strålende utsikt over nærliggende naturområder.

Vinduene kan skyves til side slik at solen slipper helt inn, og den vestvendte balkongen innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder med flotte solforhold. Inne igjen i stuen kombineres 1-stavs laminatgulv med hvitmalt panelvegger og flater holdt i duse grånyanser. I 2023 ble det installert en varmepumpe for jevn og behagelig varme. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord utenfor kjøkkenet.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger avgrenset fra deler av stuen; fornyet i 2012 og oppført i en smart u-form med gode arbeidsflater. Innredningen har glatte, trefargede fronter, hvite overskap i høyglans og hvit benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater på to av veggene, men det er likevel godt med skap- og skuffeplass på kjøkkenet. Integrert i innredningen er det en platetopp og en kombinert kjøl/frys fra 2023, i tillegg til en stekeovn i praktisk arbeidshøyde. Opplegg for oppvaskmaskin er etablert, og over kokesonen har kjøkkenet en stilren ventilator.

BAD/WC/VASKEROM

Leiligheten har et bad, et separat wc-rom og et eget vaskerom for enklere hverdager. Badet ble oppgradert i 2017 og har grått gulvbelegg med varme. Veggene er kledd med hvite våtromsplater, og badet har dusjkabinett, servant med hylle og et speil med tilhørende belysning. Et hvitt høyskap sørger for ekstra oppbevaring. Wc-rommet er innredet med en hylle over toalettet og en enkel servant med speil. Vaskerommet har

gulvbelegg og åpne hyller, og er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM OG GARDEROBE

Tre pene soverom ligger vegg i vegg, med 1-stavs laminatgulv og duse farger for en behagelig atmosfære. Soverommene er tildelt arealer på henholdsvis ca. 6,5, 6,5 og 10,5 kvm. På hovedsoverommet er det mye naturlig lys, og både rommet og entreen har en stor skyvedørgarderobe med hyller, skuffer og stenger for oppheng. Godt med ekstra lagringsplass finnes i en bod på balkongen og i tre disponible boder på tilsammen ca. 18 kvm. Bodene ligger i kjelleren og utenfor leiligheten i fjerde etasje.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

AVLØPSRØR

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader/lekkasjer kan oppstå.

VANNLEDNINGER

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert i luke på toalettetrommet og fungerte som tiltenkt.

VARMTVANNBEREDER

Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon av fabrikkasjonsskilt.

Anbefalte tiltak: Det gjøres da oppmerksom på at en utskifting av beredere over 20 år er påregnelig.

VÅTROM - BAD

OVERFLATER

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerheten er likevel ivaretatt med fall til gulv og forhøyet belegg ved dør. Det gjøres oppmerksom på noe unøyaktig utførelse bl.a ved elastiske fuger, samt manglende taklister.

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Sluket er et solisluk fra byggeåret og har oppnådd forventet brukstid. Det registreres noe utettheter i overgangen under klemringen. Oppstår det høyt vannivå i slukpotta grunnet sen avrenning, øker sjansen for lekkasjer.

Anbefalte tiltak: Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Jevnlig rengjøring av sluk reduserer sjansen for lekkasjer.

Forhold som har fått TG3:

VASKEROM

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser. Rommet mangler sluk og tilfredstillende ikke dagens krav til våtrom.

Anbefalte tiltak: Rommet fungerer som tiltenkt og det er ikke estimert kostnader ved etablering av sluk. Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet må unngås. For å lukke avviket må det etableres sluk på rommet.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Gjennomført el-kontroll i 2025.
- Avvik er rettet etter kontrollen.
- Kontroll av avløpsrørene i 2024.
- Kontroll av ventilasjonen i 2024.
- Platetopp og kjøl/frys fra 2023.
- Varmepumpe fra 2023 i stuen.
- Et soveromsvindu skiftet i 2022.
- Ventilasjonssystemet er fra 2020.
- Baderommet ble oppgradert i 2017.
- Wc-rommet pusset opp i 2014/15.
- Vaskerommet fornyet i 2014/15.
- Kjøkkenet ble oppgradert i 2012.
- Innglassing fra 2001 på balkong.
- Enkelte vinduer byttet ut i 2001.
- Det er delvis nyere avløpsrør.
- Det er delvis nyere vannrør.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Det er privat parkering i Kolstadflaten BRL. Alle beboere/andelseiere blir registrert med sine biler. Alle nye beboere må kontakte borettslagets administrasjon for utlevering av parkeringstillatelse. Beboere uten bil skal også registreres pga besøk.

Kolstadflaten Borettslaget har 95 frittstående garasjer i rekke. Ledige garasjer tildeles av TOBB etter oppsigelse og innlevering av nøkkel og portåpnere. Tildelingen skjer etter sammenhengende boansiennitet.

I tillegg har borettslaget 36 parkeringsplasser med strømuttak til elbil og motorvarmere. Når man har fått tildelt garasje eller elbil-plass/motorvarmer-plass, plikter man å bruke denne og ikke oppta borettslagets øvrige parkeringsplasser. Det er også etablert flere ladeplasser til elbil utenfor hovedinngangen til blokka.

Ved tildeling av garasje betales også omkostninger til TOBB.

Søknadsskjema fåes ved henvendelse til TOBB eller på www.tobb.no

Borettslaget har også en liten privat parkering hvor man kan parkere campingvogn og tilhenger, som er låst.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8399700

Diverse

AREAL

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

D-NUMMER

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

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

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

NAVNESKILT/RINGETABLÅ

De som ikke har korrekt navn ved sitt ringeapparat bes ta kontakt med vaktmester i borettslaget.

VARMEPUMPE

I ordinær generalforsamling 2003 ble det enstemmig vedtatt forbud mot montering av varmepumper.

INNGLASSING AV VERANDA

Nye eiere av leiligheter med balkong uten innglassing kan få bestilt/ordnet innglassing via styret. Leiligheter med platting må stå for bestilling selv, men må ta kontakt med styret for å få oppgitt leverandør og fargekode. Alle kostnader til innglassing dekkes av andelseier.

AVFALL

Borettslaget har en permanent stasjon for levering av miljøfarlig avfall. Den er plassert ved vaktmestergarasjen og leilighetsnøkkel passer til låsen på stasjonen.

BORETTSLAGET HAR EGEN HJEMMESIDE:

www.kolstadflaten.no

Epostadressen til styret er: kolstadflaten@styrepost.no

VEDR. PIPELØP

Det er ikke anledning til å montere ildsteder i pipeløp som allerede er blendet. Se vedtak på gen.fors. 24.03.2022.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe fra 2023 i stuen.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 960 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 778 580

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 114 318

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Renter på lån: kr 976
- Avdrag lån: kr 893
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 571
- Elektroniske fellesavtaler: 606
- Vasking fellesareal: kr 129

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Renter & avdrag på fellesgjeld
- Vaktmestertjenester
- Kommunale avgifter
- Elektroniske fellesavtaler
- Diverse driftskostnader
- Renhold av fellesareal
- Felles bygningsforsikring
- Strøm i fellesareal

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 175

Andel Fellesgjeld

Kr 221 008

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

19.12.2024

Kommentar fellesgjeld

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

Avdrag Fellesgjeld

Kr 893

Rentekost. fellesgjeld

Kr 976

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kolstadflaten Borettslag

Organisasjonsnummer

948719711

Andelsnummer

31

Om borettslaget

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 14628705 - Den Norske Stats Husbank

Lånetype: Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 19.12.2024: 4.70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 19.12.2024: 20 091 419

Andel av saldo: 41 390

Første termin/første avdrag: 31.12.2006 (siste termin 30.06.2036)

Flytende rente

Lånenummer: 14628705-7 - Den Norske Stats Husbank

Lånetype: Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 19.12.2024: 4.70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 19.12.2024: 32 025 446

Andel av saldo: 65 976

Første termin/første avdrag: 30.12.2007 (siste termin 30.12.2036)

Flytende rente

Lånenummer: 14628705 - Den Norske Stats Husbank

Lånetype: Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 19.12.2024: 4.70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 19.12.2024: 23 248 584

Andel av saldo: 47 894

Første termin/første avdrag: 31.12.2008 (siste termin 31.12.2038)

Flytende rente

Lånenummer: 90517193347 - Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånetype: Annuitetslån - 2 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2024: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29.6
Saldo per 19.12.2024: 13 557 140
Andel av saldo: 27 929
Første termin/første avdrag: 30.12.2009 (siste termin 30.03.2039)
Flytende rente

Lånenummer: 90517221677 - Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånetype: Annuitetslån - 2 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2024: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 37
Saldo per 19.12.2024: 8 477 589
Andel av saldo: 17 465
Første termin/første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 31.12.2042)
Flytende rente

Lånenummer: 90517280045 - Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånetype: Annuitetslån - 2 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2024: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 50
Saldo per 19.12.2024: 9 880 552
Andel av saldo: 20 355
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2049)
Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. 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.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Økonomisk status for Kolstadflaten Borettslag per 31.12.2023:

- Årsresultat: kr -698 651
- Egenkapital: kr 91 118 065
- Disponible midler: kr -464 116
- Årets endring i disponible midler: kr -5 274 208

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Hold av husdyr er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Unntatt fra dette er husdyr som innekatte, smånagere, små akvarier og små fugler o.l. som holdes innendørs og ikke er til sjenanse for naboene.

Hundehold og hold av utekatt skal søkes til styret. Det skal søkes skriftlig. Det skal kun være lov å ha 2 hunder pr. leilighet. Det skal søkes om både hund nummer en og to.

Søknader som gjelder oppganger der det allerede er dyr av samme type blir innvilget uten spesiell saksbehandling. Dersom det ikke er dyr av samme type i oppgangen må søknaden legges fram for beboerne i tilfelle styret må ta særlige hensyn til allergier eller andre grunner til at dyreholdet ikke kan innvilges.

Det er ikke tillatt å luften husdyr i området bestemt som lekeplass for barn. Eier plikter å

fjerne ekskrementer etter husdyr.

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for naboene. Det vil i tilfelle ansees som brudd på husordensreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 194, bruksnummer 65 i Trondheim kommune. Andelsnr. 31 i Kolstadflaten Borettslag med orgnr. 948719711

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/194/65:

17.06.1971 - Dokumentnr: 7980 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

17.09.1999 - Dokumentnr: 15229 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:194 Bnr:66

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:194 Bnr:474

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Samme rett til senere utskilte parseller fra 194/66

13.03.2012 - Dokumentnr: 208246 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Bestemmelse om vann- og spillvannsanlegg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen den 25.08.1971

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke

lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt rammetillatelse for utvidelse av balkonger og nye tekniske innstallasjoner datert 10.07.2003. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er avvik fra godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen:
Det er etablert skyvedørsgarderobe på gangen som gjør at de to minste soverommene blir noe mindre.
Dør mellom kjøkken og vaskerom er fjernet og åpningen er tettet.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.08.1971.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for eiendommen Kolstad, gnr. 194 m.fl., stadfestet 18.02.1970, og er regulert til boligformål.

REGULERING UNDER ARBEID

PlanID: 5001 r0

Plannavn: Planprogram for Flatåsen lokalsenter.

Bakgrunnen for planprogrammet er et ønske om å videreutvikle Flatåsen lokalsenterområde til et velfungerende lokalsenter med både boliger, service og næringsareal.

PlanID: 5001 r20240029

Plannavn: Deler av Kongsvegen og Øvre- og Nedre Flatåsveg

Detaljregulering av deler av Kongsvegen og Øvre- og Nedre Flatåsveg.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av

de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 960 000 (Prisantydning)

221 008 (Andel av fellesgjeld)

3 181 008 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 331 (Omkostninger totalt)

16 531 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 331 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 190 339 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 197 539 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 200 339 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 331

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4950,- og visninger kr 2 990,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

08.01.2025





















Vedlegg

Nabolagsprofil

Kolstadflata 3B - Nabolaget Kolstad vestre/Saupstad nordre - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Husebytunet Linje 2, 16, 23, 40, 50, 52, 53, 104	3 min 0.2 km
Heimdal stasjon Linje R70	8 min 3.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 13 km
Trondheim Værnes	35 min

Skoler

Huseby barneskole (1-10 kl.) 532 elever, 44 klasser	11 min 0.8 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 42 elever, 4 klasser	14 min 1 km
Flatåsen skole (1-10 kl.) 749 elever, 42 klasser	20 min 1.4 km
Heimdal videregående skole 730 elever	8 min 0.5 km
Cissi Klein videregående skole	8 min

Ladepunkt for el-bil

Trp Huseby skole	12 min
------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

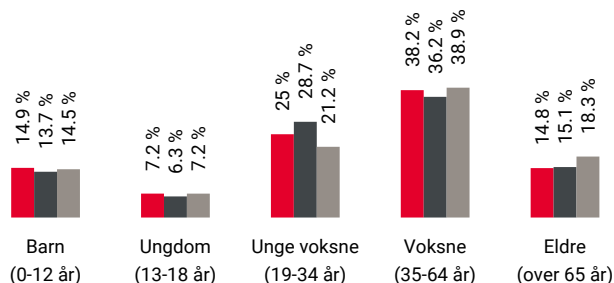
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolstad vestre/Saupstad n...	1 308	618
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kolstad barnehage (1-5 år) 125 barn	4 min 0.3 km
Huseby barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 0.4 km
Saupstad barnehage (1-5 år) 33 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Saupstad	7 min
Coop Extra Kolstad Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



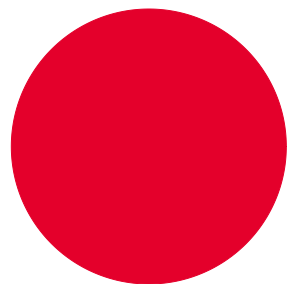
Trygghet der barna ferdes

Trygge 83/100

Sport

	Husebybadet Svømmehall	8 min	0.6 km
	Husebyhallen Aktivitetshall	8 min	0.6 km
	3T-Saupstad	5 min	
	Fitnesspoint Flatåsen	17 min	

Boligmasse



100% blokk

«Super plass å bo for både barn og voksne. Kjempegodt samhold. Masse aktiviteter i nærområdet og flotte turmuligheter. Trygg skolevei og "liten skole".»

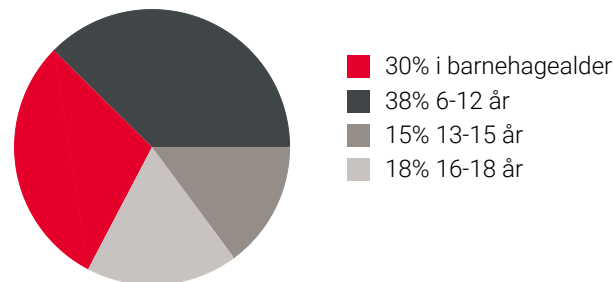
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	City Syd	8 min
	Vitusapotek Saupstad Senter	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 51%

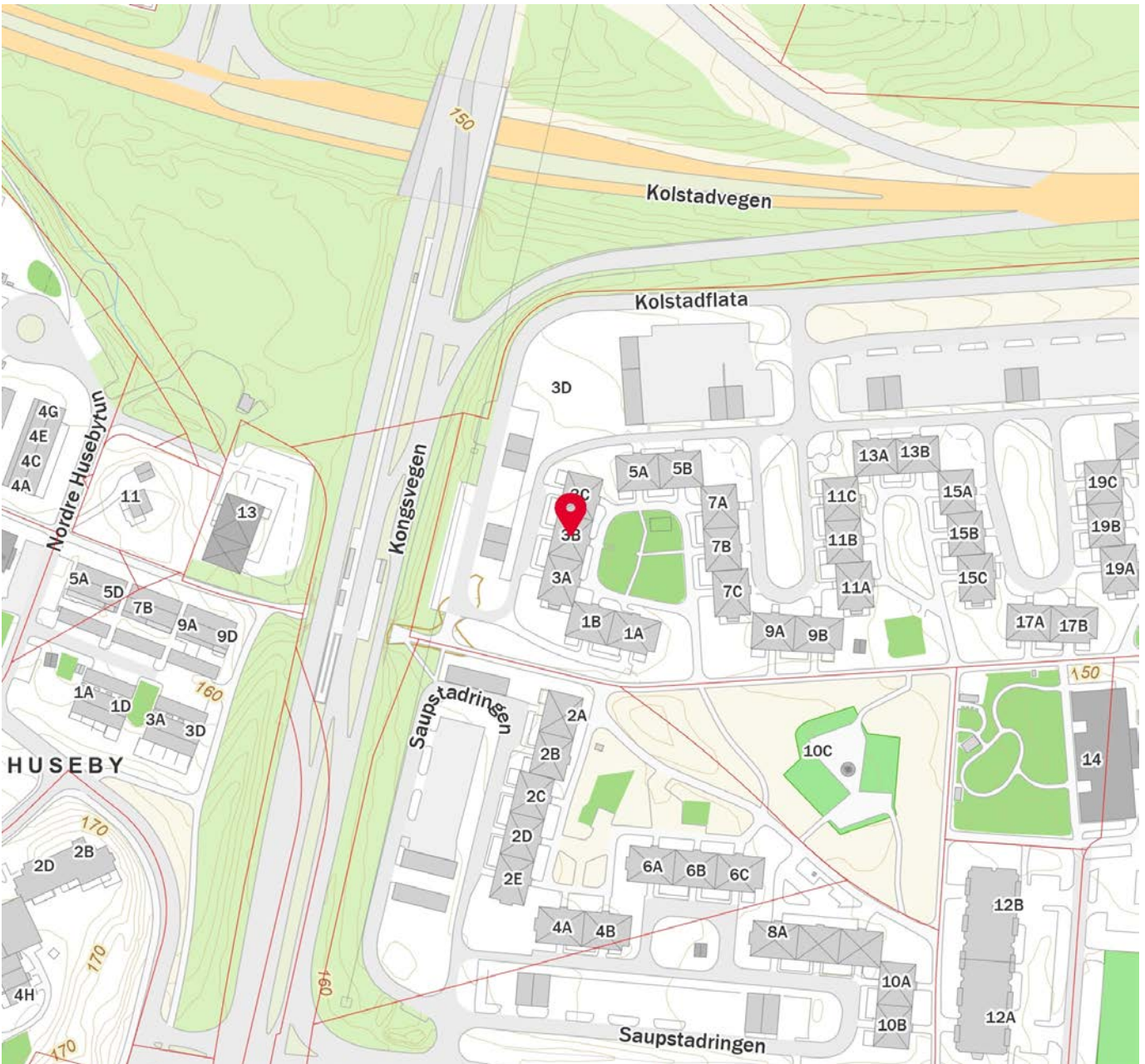
	Kolstad vestre/Saupstad nordre
	Trondheim
	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240177	
Selger 1 navn	
Vegard Foss	
Gateadresse	
Kolstadflata 3B	
Poststed	Postnr
SAUPSTAD	7098
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	frende
Polise/avtalenr.	1112386

Document reference: 1710240177

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VF

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vannsjekk utført etter avtale. Kontroll av alle synlige komponenter i tilknytning vann og avløp i boligen.
Arbeid utført av	vvs eksperten

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vannsjekk. Kontroll 09.08.2024
Arbeid utført av	VVS Eksperten

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Aalmo AS: EI kontroll + bytte av sikringssskap. Utført januar 2024. Gjelten Elektro AS: Installerte nye lys skinner med dimmer på stue og kjøkken. Høsten 2021. Trønderblikk: Skiftet filter og sjekket ventilasjon. November 2024 ZM Rør AS: Byttet vegg batteri vaskerom. Mars 2023. Byttet ventilasjonssystem i 2020 (Regi av borettslag).
Arbeid utført av	Aalmo AS, Gjelten Elektro AS, Trønderblikk, ZM Rør AS

Filer

[ELdoc.PDF](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Trønderblikk AS har utført service og filterskift på ventilasjonsanlegget.
-------------	--

Filer

[Bilde.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Muligheter for å koble seg til ladere.

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført i regi av borettslag. Utskiftning av noen defekte vinduer.

Arbeid utført av

Innleid av borettslag

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

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

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

installert varmepumpe i jula 2023. Helseparklet og malte vegger og tak: WC og vaskerom - Januar 2025. Alle soverom, kjøkken og stue - sommer 2021. MDF plater malt i 2021.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710240177

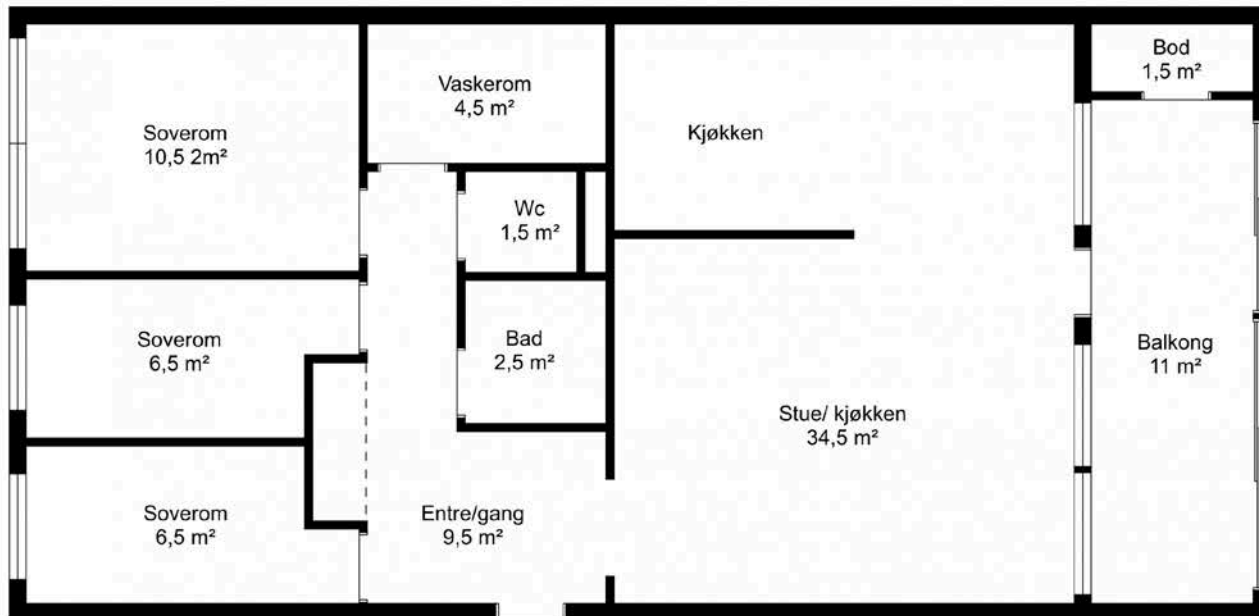
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
vegard foss	ff2612cd55c0e6def3038e7e 952d5b070a5cf896	25.12.2024 17:58:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240177

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

Kolstadflata 3 B, anr 31

4. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Kolstadflata 3B 7098 SAUPSTAD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1971

BRA: 92 m²

BRA-i: 79 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25965>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser.

Rommet mangler sluk og tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom.

Anbefalte tiltak

Rommet fungerer som tiltenkt og det er ikke estimert kostnader ved etablering av sluk.

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet må unngås. For å lukke avviket må det etableres sluk på rommet.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert i luke på toalettetrommet og fungerte som tiltenkt.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon av fabrikkasjonsskilt.

Anbefalte tiltak

Det gjøres da oppmerksom på at en utskifting av beredere over 20 år er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerheten er likevel ivaretatt med fall til gulv og forhøyet belegget ved dør. Det gjøres oppmerksom på noe unøyaktig utførelse bl.a ved elastiske fuger, samt manglende taklister.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et solisluk fra byggeåret og har oppnådd forventet brukstid. Det registreres noe utettheter i overgangen under klemringen. Oppstår det høyt vannivå i slukpotta grunnet sen avrenning, øker sjansen for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Jevnlig rengjøring av sluk reduserer sjansen for lekkasjer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.1.2025

Rapportdato
8.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Vegard Foss

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

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



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Kolstadflata 3B, 7098 Saupstad

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 194 Bruksnr: 65 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1971
Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk i 4.etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-3 lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	92	79	2	11	0
Boder	18	0	18	0	0
Totalt m²	110	79	20	11	0

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. Etasje	92	79	2	11	0
Totalt m²	92	79	2	11	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. Etasje	92	79	13	Entre, 3 soverom, vaskerom, toalett, bad, stue, kjøkken.	Bod, innglasset balkong.
Totalt m²	92	79	13		

Bygning: Boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller og 4. etasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	18	0	18	0	0

Kommentar til arealberegning

Boder utenfor leiligheten i 4. etasjen og kjeller blir påvist og målt/ avrundet til henholdsvis ca. 3, 13 og 2 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Støpt innglasset balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innglasset balkong er trolig etablert rundt 2001.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-3 lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på et soverom er fra 2022. Vinduer på stue er datert 2001. Vinduer på resterende soverom/ innglasset balkong og verandadør antas å være fra 2001.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert, kun mindre avvik. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2012 og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak. Kjøle/ fryseskap og platetopp opplyses skiftet i 2023. Det gjøres oppmerksom på at dører på kjøle/ fryseskap ikke er fastmontert til skapet.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at ved Tek 10 og 17 er det krav til waterguard på kjøkken.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Det gjøres likevel oppmerksom på at det er etablert et ekstra soverom i leiligheten.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse er datert 09.07.1971.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Toalettrommet ble oppgradert av tidligere i 2014/ 15. Ingen tegn til skader/ tilstandsvekkelser og rommet fungerer som tiltenkt.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom/ kjøkken. Eier opplyser videre at det er foretatt kontroll av avløpsrør 09.08.2024 av VVV eksperten	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eier opplyser videre at det er foretatt kontroll av avløpsrør 09.08.2024 av VVV eksperten	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert i luke på toalettetrommet og fungerte som tiltenkt.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er gjennomført en elk kontroll med dokumentert rettet avvik datert 01.01.2025. Dokumentasjon ligger på boligmappa.no. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra 2023 er plassert på stue og er av typen luft-luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Kun rengjøring.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-0
Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.	
Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
Ukjent, ca 100 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon av fabrikkasjonsskilt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det gjøres da oppmerksom på at en utskifting av beredere over 20 år er påregnelig.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at ventilasjonssystemet ble skiftet i 2020 i regi av borettslaget. Filterskifte og kontroll opplyses utført i november 2024.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.	
Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.	

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses av tidligere eier å være oppgradert i 2017.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerheten er likevel ivaretatt med fall til gulv og forhøyet belegget ved dør. Det gjøres oppmerksom på noe unøyaktig utførelse bl.a ved elastiske fuger, samt manglende taklister.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Støpejern

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

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

Sluket er et solisluk fra byggeåret og har oppnådd forventet brukstid. Det registreres noe utettheter i overgangen under klemringen. Oppstår det høyt vannivå i slukpotta grunnet sen avrenning, øker sjansen for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Jevnlig rengjøring av sluk reduserer sjansen for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med dusjkabinett, servantskap.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke nødvendig da det er etablert en luke til stoppekran mot dusjonen på toalettrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse	
Vaskerommet er oppgradert av tidligere eier i 2014/15 og har belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og mekanisk avtrekk.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser.	
Rommet mangler sluk og tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rommet fungerer som tiltenkt og det er ikke estimert kostnader ved etablering av sluk.	
Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet må unngås. For å lukke avviket må det etableres sluk på rommet.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

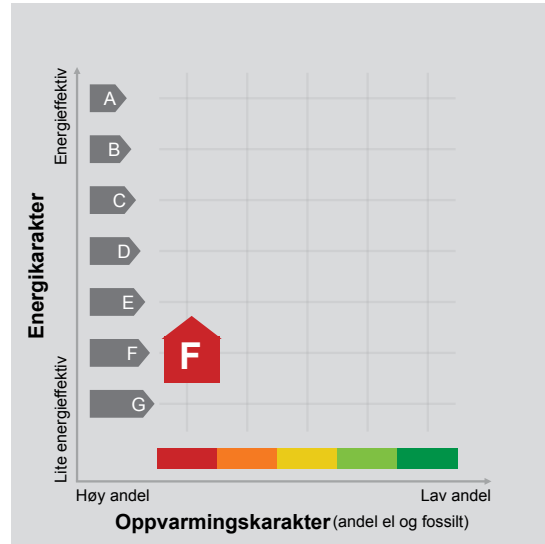
6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Kolstadflata 3B
Postnummer	7098
Sted	SAUPSTAD
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182425729
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-64146
Dato	06.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ORDENSREGLER FOR KOLSTADFLATEN BORETTSLAG

Sist vedtatt på generalforsamling 13.03.24

INNLEDNING

Alle er forhåpentligvis enige i at det å bo i et blokkmiljø som vårt, medfører

forpliktelser beboerne imellom. Det oppstår et gjensidig ansvar fordi den enkeltes aktiviteter innenfor borettslagets område har konsekvenser ikke bare for ham selv, men også for medbeboerne. Dette er bakgrunnen for de følgende reglene.

Det er viktig at reglene ikke oppfattes som plagsomme plikter og restriksjoner, men som det de i virkeligheten er:

- 1) En samling påminnelser om de forhold der en i særlig grad må vise hensyn innenfor fellesskapet, f.eks. angående nattero, bilkjøring og husdyrhold.
- 2) En beskrivelse av noen rent praktiske ordninger som angår typiske fellesoppgaver innenfor bomiljøet som snømåking og ryddige fellesrom.

1. OM REGLENE

Den enkelte beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

Generalforsamlingen vedtar endringer i husordensreglene.

Ved brudd på reglene kan det påregnes en reaksjon fra styret.

2. BRUK OG VEDLIKEHOLD AV FELLESROM

Fellesrom er:

- Alle rom i 1. etasje i tilknytning til inngangene.
- Trappeoppgangen.
- I kjelleren: Trapperom, korridorer foran boder og fellesbod (der dette finnes).

Beboerne i oppgangen skal alltid holde fellesrommene ryddige og frie for uvedkommende ting.

Unntak: I forrommet ved inngangen kan barnevogner, små barnesykler og utstyr for bevegelseshemmede plasseres. Med små barnesykler menes sykler for barn med dekkdiameter under 50 cm. Alt annet skal merkes og plasseres i fellesbod eller settes i egen bod. Rommet må ikke fylles opp slik at passasjen stenges og det hindrer rengjøringen.

Fellesrommene skal ikke brukes til oppholdsrom eller lekeplass. Det skaper unødig støy og renholdsproblemer.

Renhold:

Renhold av oppgangene utføres av innleid selskap.

Det er forbud med all type lading i fellesrom og egne boder, som f.eks. el-sykler, el-sparkesykler, el-rullestol og bilbatteri.

3. SNØMÅKING

Beboerne sørger i fellesskap for å holde trapper ryddig for snø om vinteren. Snømåkingen går på omgang. Området foran trappene brøytes av vaktmester etter at annen brøyting er gjort.

4. RO OG ORDEN

Mellom kl. 22.00 og 07.00 skal det være alminnelig ro i borettslaget. I nevnte tidsrom skal en derfor unngå å forårsake støy ved f.eks. høyrøstet snakk, sang, musikk, fritidsaktiviteter, herunder også på balkonger, i forhager og i tunene. Eksempelvis nevnes at bilkjøring ved biinngangene i nevnte tidsperiode bare må skje i nødsfall.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, skal ikke foregå:

- på søndager, høytidsdager og helligdager
- før 09.00 og etter kl. 18.00 på lørdager
- mellom kl. 20.00 og 08.00 på hverdager

Ved langvarig/ omfattende oppussingsarbeid skal naboene varsles skriftlig med forventet tidsperiode.

Dersom en beboer skal avholde selskapeligheter som varer utover kl. 22.00, bør naboene på forhånd varsles om dette. Ved slike anledninger bør en også være varsom med å sette dører og vinduer åpne.

Det er ikke tillatt å drive musikkundervisning uten søknad til og tillatelse fra styret. Slik tillatelse kan styret bare gi i samråd med naboene til vedkommende leilighet.

Oppskyting av raketter

På nyttårsaftnen kan oppskyting av raketter kun skje på 3 områder i borettslaget:

- øverste tun (Tun A) på parkeringssiden
- i midten foran vaktmestergarasjen
- nederste tun (Tun F) på parkeringssiden

Oppskytingen skal foregå på en slik måte at det oppleves trygt av øvrige beboere.

5. PLENER, BEPLANTNINGER, LEKEPLASSER

Beboerne plikter å verne om plener og beplantninger. Det er i alles interesse at grøntanleggene ikke skades og derved påfører borettslaget ekstra utgifter. I den anledning er det viktig at barna oppdras til å respektere grøntanleggene og ikke bruker dem til aktiviteter som skader trær, busker, planter og gras.

Beboerne plikter i fellesskap å holde lekeplasser, gangveier og tun ryddige for skrot, papir og andre uvedkommende ting. Rydding og stell utføres fortrinnsvis i form av alminnelig dugnad.

Lekeplassene er de minste barnas sted, hvor disse mest mulig uhindret skal kunne utfolde seg. Lekeplassene skal derfor ikke brukes til andre aktiviteter.

6. VASKING, TØRKING, LUFTING OG RISTING AV TØY

Vask og tørking av tepper ved inngangene er ikke tillatt.

Banking og risting av tepper og golvmatter skal bare skje på og ved de oppsatte bankestativene. Det er ikke anledning til å la tepper bli hengende til lufting på stativene, da en i så fall tar opp plassen for andre.

Risting, banking eller lufting av golvmatter eller andre støvete ting må under ingen omstendighet foregå på balkongene eller fra vinduene.

Eventuell tørking av tøy på balkong skal foregå slik at det er minst mulig synlig utenfra.

7. HÅNTERING AV AVFALL. FAKTURERING VED FORSØPLING

Beboerne er ansvarlige for å ta hånd om eget avfall.

Dette betyr:

- Den som forsøpler er ansvarlig for å betale for merarbeidet forsøplingen medfører. Borettslaget vil fakturere den som forsøpler på borettslagets areal.
- Sjøppel skal ikke settes igjen utenfor søppelkassene. Det trekkes rotter, måker og andre dyr til borettslaget.
- Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste.
- Returpunkt for glass og metall finnes ved vaktmestergarasjen (Kolstadflata 29)
- Medisiner, sprøyter og annet medisinsk utstyr leveres på apotek.
- Brukte elektriske artikler leveres direkte til forhandler.

Stortømming (utsetting av containere) utføres en gang pr. år i borettslagets regi, i slutten av mai.

8. BILHOLD, PARKERING OG GARASJE

Bileierne har et særlig ansvar i borettslaget, da bilen foruten å være et direkte faremoment, også er en alvorlig forurensnings- og støykilde.

Kjøring og parkering i området må bare foregå i samsvar med oppsatte skilt.

Det minnes særskilt om at parkering er forbudt langs veiene ved biinngangene. Disse tunene er kun ment som adkomststed for biler ved av- og pålesing av varer og personer, og forutsetningen er at bilene ikke etterlates når dette er utført. Dessuten er tunet åpent for serviceetater som vaktmestertjenesten, renholdsverk, ambulanser og drosjer, og skal derfor være ryddig døgnet rundt. Kjøring i tunene er, særlig om natten, alltid sjenerende for beboerne. Mellom klokkeslettene 22.00 og 07.00 skal det derfor ikke foregå kjøring i tunene uten i nødsfall.

De som disponerer garasje skal bruke denne og ikke oppta annen parkeringsplass.

Hver enkelt beboer plikter å henvise sine gjester med bil til de merkede parkeringsplassene.

Biler som er avskiltet, bilvrak eller annet som opptar unødvendig og uberettiget plass, vil bli fjernet.

Beboere flytter sine kjøretøy/tilhengere fra parkeringsplassene når det skal spyles, brøytes, strøs, merkes opp plasser med mere, eller blir stående på eget ansvar. Styret informerer i forkant. Dersom det blir skader på kjøretøy/tilhengere må dette dekkes av eier. Eier som ikke flytter kjøretøy/tilhenger blir fakturert med kr 1.000,-.

Ladeplasser er ikke personlig, og er forbeholdt de som har behov for lading. De er ikke reservert for biler uten ladebehov. Ladekabler skal fjernes når bilen forlater parkeringsplassen. Kabler som henger igjen vil bli fjernet av vaktmester og fås utlevert mellom kl. 07.00 og 15.00 mandag til fredag.

9. HUNDER OG ANDRE HUSDYR

Hold av husdyr er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Unntatt fra dette er husdyr som innekatte, smågnagere, små akvarier og små fugler o.l. som holdes innendørs og ikke er til sjenanse for naboene.

Hundehold og hold av utekatt skal søkes til styret. Det skal søkes skriftlig. Det skal kun være lov å ha 2 hunder pr. leilighet. Det skal søkes om både hund nummer en og to.

Søknader som gjelder oppganger der det allerede er dyr av samme type blir innvilget uten spesiell saksbehandling. Dersom det ikke er dyr av samme type i oppgangen må søknaden legges fram for beboerne i tilfelle styret må ta særlige hensyn til allergier eller andre grunner til at dyreholdet ikke kan innvilges.

Det er ikke tillatt å luften husdyr i området bestemt som lekeplass for barn. Eier plikter å fjerne ekskrementer etter husdyr.

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for naboene. Det vil i tilfelle ansees som brudd på husordensreglene.

10. BRUK AV BALKONGENE/ FORHAGENE

Opphold og aktiviteter på balkongene/forhagene må ikke sjenere andre beboere. Vis særlig hensyn i mellom kl 22.00 og 07.00 da det er alminnelig ro.

11. GRILLING

Bruk av grill med åpen flamme er forbudt på balkonger og i forhager. Forbud mot grill med åpen flamme inkluderer også gassgrill. Bruk fellesområdene i tunene og ta hensyn til naboene ved grilling.

12. MATING AV DYR OG SPISING UTE

Mating av fugler og andre dyr er ikke tillatt på borettslagets område. Det trekkes rotter, måker og andre dyr til borettslaget.

Det samme gjelder matrester som etterlates utendørs. Voksne (foreldre) har et særlig ansvar for å lære sine barn at matrester og emballasje skal ryddes. Det skal ikke ligge igjen utendørs eller i fellesrom.

13. FORBUD MOT PARABOLANTENNER

Det er vedtatt et generelt forbud mot montering av parabolantenn i borettslaget. Styret kan innvilge søknad ved særlige behov for parabol.

14. BRUKSANVISNING FOR LEILIGHETEN

Vedlikeholdstips og annen informasjon ligger ute på borettslagets nettside

(www.kolstadflaten.no).

15. VAKTMESTRENE

Det er vaktmestrene som er borettslagets kontaktpersoner når det gjelder leilighetene. Beboerne har plikt til å rette seg etter de henstillinger som vaktmesteren gir på vegne av borettslaget.

16. BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating må søkes styret med skriftlig søknad. Jfr. vedtektenes pkt. 4-2.

17. REGISTRERING AV VEDOVN

Ta kontakt med borettslaget v/styret dersom du ønsker å installere vedovn. Noen pipeløp er blendet fordi de ikke blir brukt. Borettslaget behøver dessuten å lokalisere vedovnene i borettslaget med jevne mellomrom pga. feiling.

18. OPPBEVARING/ BRUK AV GASS I LEILIGHET

Ved bruk av gass til oppvarming eller lignende i leilighet må gassflaske oppbevares stående i henhold til gjeldende punkt i brannvernforskrift. I leilighet eller på veranda. Oppbevaring i oppgang, bod eller kjeller er ikke tillatt.

Vedtekter

for Kolstadflaten Borettslag org nr. 948 719 711 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 17.12.1969
sist endret 13.03.24**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kolstadflaten 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 100,-.

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

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

(4) I tillegg har boligbyggelaget, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal framleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie til sammen inntil 5 % av andelene, jfr. § 4-3 i lov om borettslag.

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating ut over dette krever samtykke fra styret.

(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 brukeren 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. Andelseier plikter å sette leietaker inn i borettslagets ordensregler og vedtekter.

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.

Skader og vedlikehold av/på vinduer, innvendige vinduskarmer og åpne- og lukkefunksjoner, som er aldersrelaterte, dekkes av borettslaget. Andelseier er ansvarlig ved feilbruk/avslått ventilasjonsanlegg.

Andelseier er pliktig til å betale egenandel på skader som omhandler andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. Vedtektenes pkt. 5.1.

Ved mislighold/ dårlig vedlikehold, som for eksempel: ikke gjennomført vannsjekk, ikke gjennomført TIV- kurs, samt annen befarings og forpliktelser som andelseier har i borettslaget, økes egenandelen med 50%.

(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 slikt 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret pålegges å skrive referat fra sine møter. Referatet skal inneholde oversikt over alle innmeldte saker, styrets behandling av sakene og hvilke beslutninger som er fattet. Hvis det er beslutninger som vil berøre den enkelte andelseier, dennes økonomi på kort og lang sikt, skal disse beslutninger bekjentgjøres på styrets hjemmeside umiddelbart. Umiddelbart er tre (3) arbeidsdager. En eventuell beslutning som er av den karakter det her omtales, skal ikke iverksettes før beboerne har hatt mulighet til å kommentere denne og i siste hånd bedt om innkalling til ekstraordinær generalforsamling.

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

Styreleder og ett styremedlem 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.

9-8 Valgkomite

(1) Generalforsamlingen velger en valgkomite som skal bestå av 2 medlemmer og 1 varamedlem. Medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges og innstille seg selv til gjenvalg.

(2) Medlemmene og varamedlemmer i valgkomiteen kan ikke samtidig være medlem av styret eller i nær familie med noen av styrets medlemmer. Med nær familie menes ektefelle, samboer eller familie i opp- eller nedadstigende linje.

(3) Funksjonstiden er 2 år.

(4) Valgkomiteen skal følge instruks vedtatt av generalforsamlingen og sørge for at borettslagets styre blir bestående av dyktige og egnede personer.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsførere 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. 39jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Kolstadflaten Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		28 200 300	28 200 300	28 201 467	19 520 526
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	10 655 043
Inntekter garasjer		793 868	798 000	959 500	798 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 949 492	2 845 596	2 956 667	3 144 257
Andre tillegg	1	727 272	727 272	727 272	1 000 000
Andre driftsinntekter	2	273 578	443 232	63 380	130 092
Sum driftsinntekter		32 944 510	33 014 400	32 908 286	35 247 918
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-46 673	-45 185	-47 235	-49 350
Styrehonorar	4	-330 000	-279 999	-330 000	-355 000
Avskrivninger		-899 486	-922 819	-899 486	-863 931
Forretningsfjrrerhonorar		-452 253	-471 453	-488 430	-465 130
Honorar administrative tjenester		-127 115	0	-122 530	-126 870
Eksterne honorar	6	-100 291	-90 665	-94 200	-61 000
Kontingent boligbyggelag		-178 800	-179 700	-179 700	-194 675
Drifts- og serviceavtaler	7	-616 159	-7 745 591	-828 814	-1 833 448
Vaktmestertjenester		-4 830 050	0	-4 875 000	-5 390 000
Renholdstjenester		-935 321	0	-846 000	-1 000 000
Periodisk vedlikehold	8	-10 016 239	-2 575 350	-9 000 000	-9 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-3 088 921	-2 842 949	-2 956 667	-3 145 000
Forsikring		-1 698 980	-1 939 754	-1 658 064	-1 806 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-3 652 198	-3 305 465	-3 274 000	-3 934 350
Eiendomsavgifter		-1 775 576	-1 934 777	-2 012 200	-1 865 000
Energi, felles		-739 224	-539 694	-618 600	-642 600
Andre driftsutgifter	9	-134 204	-482 089	-233 910	-201 900
Sum driftskostnader		-29 621 487	-23 355 489	-28 464 836	-30 934 454
DRIFTSRESULTAT		3 323 023	9 658 910	4 443 450	4 313 464
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		234 233	345 439	30 000	50 000
Finanskostnader		-4 255 906	-2 063 984	-2 901 126	-5 691 000
Netto finansposter		-4 021 673	-1 718 545	-2 871 126	-5 641 000
Resultat frjr skattekostnad		-698 651	7 940 365	1 572 324	-1 327 536
OrdinN rt resultat etter skatt		-698 651	7 940 365	1 572 324	-1 327 536
i RSRESULTAT	10, 13	-698 651	7 940 365	1 572 324	-1 327 536
Disponering av totalresultat:					
Overfjrt til annen egenkapital		0	7 940 365	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		-698 651	0	0	0

Kolstadflaten Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	5, 14	201 102 080	201 102 080
Garasjer	5, 14	9 500 357	10 364 026
Maskiner	5	262	36 079
Andre anleggsmidler	5	285 494	285 494
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 12	190 981	235 539
Langsiktige fordringer		0	53 000
Sum anleggsmidler		211 079 174	212 076 218
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	72 074	174 158
Periodiserte kostnader	11	1 305 408	1 293 492
Mellomregning Klare Finans	11	502 671	271 170
Opptjente renter	11	234 233	108 829
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	966 677	6 094 729
Sum omløpsmidler		3 081 063	7 942 378
SUM EIENDELER		214 160 238	220 018 596

Kolstadflaten Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	48 100	48 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	91 069 965	91 768 615
Sum egenkapital		91 118 065	91 816 715
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	14, 15	109 857 114	115 429 715
Borettsinnskudd	14, 16	9 636 000	9 636 000
Andre innskudd	14, 16	3 880	3 880
Sum langsiktig gjeld		119 496 994	125 069 595
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 685 784	2 579 847
Skyldig off. myndigheter		-2	-2
Forskudd kunder		536 402	428 325
P ³ l ³ pte kostnader		322 906	124 116
Annen kortsiktig gjeld		88	0
Sum kortsiktig gjeld		3 545 179	3 132 286
Sum gjeld		123 042 173	128 201 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		214 160 238	220 018 596
Pantstillelser	14	119 493 114	125 065 715

Sted: _____, dato: _____

Sonja Leirvik
Leder

Arne Sundfj³r
Styremedlem

Siri Foss Sundseth
Styremedlem

Trond Birger Aglen
Styremedlem

Knut Arild Brevik
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

i sregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om sregnskap og sberetning for borettslag samt god regnskapskikk for sm³ foretak.

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

Inntektsfjring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omljpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett s r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omljpsmidler er verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. dvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og nvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver m³ ned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag í 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeljnp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap p³ utest³ ende felleskostnader.

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

Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er inkludert i hovedregnskapet.

Note 1 - ANDRE TILLEGG SINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	727 272	727 272
Sum andre tillegg	727 272	727 272

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
S trjmvavgift eluttak	6 000	500
Inntekt parkering	9 300	700
Salg anleggsmidler	0	123 219
Tilskudd	0	25 000
Kompensasjon/erstatning	94 446	3 985
Inntekt bmyting/strjng	63 437	63 380
Inntekt ved eierskifter	32 000	0
Utleie av utstyr og areal	62 500	62 500
Viderefakturering	0	161 000
Viderefakturering energi, strjrm	737	0
Salg fra Vippsljnsning	5 158	2 947
Sum andre inntekter	273 578	443 232

Utleie av utstyr og areal gjelder traktorgarasjen.

Kompensasjon/erstatning gjelder tilbakebetaling p³ forsikringspremien for tidligere s r og innbetaling av saksomkostninger.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	46 530	40 185
Reisekostnader	143	0
Andre lønnskostnader	0	5 000
Sum personalkostnader	46 673	45 185

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	330 000	279 999

Note 5 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Grendehus	Maskiner	Maskiner	Park. plass	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	218 642	74 951	32 841	1 357 624	87 576	100 318
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	218 642	74 951	32 841	1 357 624	87 576	100 318
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	74 951	32 841	1 357 362	0	100 318
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	218 642	0	0	263	87 576	0
i rets avskrivninger :	0	0	0	35 817	0	0
Antatt levetid i år :		5	5	5		5

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Garasje	Rehabilit.	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 061 690	44 396 381	455 002	17 273 375	155 425 367	197 918
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 061 690	44 396 381	455 002	17 273 375	155 425 367	197 918
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	455 002	7 773 018	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 061 690	44 396 381	0	9 500 357	155 425 367	197 918
i rets avskrivninger :	0	0	0	863 669	0	0
Antatt levetid i år :			5	20		

	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 249
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 249
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	49 249
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0

Note 5 - ANLEGGSMIDLER

Antatt levetid i år: 5

Borettslagets eiendommer, bortsett fra garasjene, avskrives ikke, da lypende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 1969.

Rehabiliteringer er gjennomført i 1985 og i perioden 2005 - 2006.

Garasjer er opprinnelig fra år 1969, men er revet og oppført på nytt i perioden 2012-2014.

Note 6 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 000	19 719
Fakturerte tjenester	13 485	31 100
Juridisk rådgivning	69 062	39 846
Teknisk rådgivning	744	0
Sum eksterne honorarer	100 291	90 665

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder drifts- og supportavtale med Malejo AS.

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	38 650
Adm. av objekt (parkering, utleie, el-bil)	0	25 563
Avtale om HMS-tjenester	0	46 132
Andre administrasjonsavtaler	0	7 894
Avtale om vaktmestertjenester	0	4 561 218
Avtale om vintervedlikehold	0	820 711
Avtale om renholdstjenester	0	866 595
Avtale om vakt- og sikrings-tjenester	10 417	22 475
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	51 219
Avtale om varme, ventilasjon og sanitær tjenester	481 938	1 211 369
Avtale om skadedyrbekjempelse	12 538	11 497
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	41 199	0
Avtale om parkeringskontroll	48 600	48 281
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	33 988
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	21 468	0
Sum drifts- og serviceavtaler	616 159	7 745 591

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB fjørt p³ egne kontoer.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	10 016 239	2 575 350
Sum periodisk vedlikehold	10 016 239	2 575 350

Periodisk vedlikehold gjelder blant annet kostnader til utskifting av vinduer og verandadører, og asfaltering.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	18 853	129 227
Verktøy, driftsmateriell, inventar	11 246	12 284
Kontorrekvisita, trykksaker	0	9 535
Gaver	618	1 718
Kostnader vedr. styrearbeid	12 669	18 047
Generalforsamling ^β rsmøte	14 500	19 809
Bankgebyrer	936	1 033
Andre gebyrer	20 708	25 104
Tilskudd bomiljø	50 038	191 200
Hjemmeside/internett/TV-abo	4 637	1 505
Dagligvarer	0	-4
Erstatning	0	72 449
Parkering	0	191
Andre kostnader	0	-7
Sum andre driftsutgifter	134 204	482 089

Leiekostnader gjelder leie av printer og leasingavtale.

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	4 810 092	2 347 491
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	-698 651	7 940 365
Tilbakeført avskrivning	899 486	922 819
Avdrag P n	-5 572 601	-6 432 349
Overført nrmerkede midler	-2 419	-75 233
Uttak nrmerkede midler	46 977	0
Reduksjon langsiktig fordring	53 000	107 000
; rets endring i disponible midler	-5 274 208	2 462 602
Disponible midler i periodens slutt	-464 116	4 810 092
nrmerkede midler garasjer 01.01.	235 539	160 306
Endring nrmerkede midler:		
; rets overføring til garasjer	2 419	75 233
; rets uttak fra garasjer	-46 977	0
Totale nrmerkede midler i periodens slutt	190 981	235 539

Disponible og nrmerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-273 135	5 045 631
--	----------	-----------

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler. Boligselskapet har nkt felleskostnadene fra 01.01.24.

Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
ð remerkede bankinnskudd		
ð remerkede bankinnsk. garasjer	190 981	235 539
Sum ð remerkede bankinnskudd	190 981	235 539
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	339	339
Bankinnskudd	966 338	6 094 390
Sum bankinnskudd	966 677	6 094 729

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	91 816 715	83 876 350
Andelskapital 01.01	48 100	48 100
Andelskapital 31.12	48 100	48 100
Annen egenkapital 01.01	91 768 615	83 828 250
; rets resultat	-698 651	7 940 365
Annen egenkapital 31.12	91 069 965	91 768 615
SUM EGENKAPITAL 31.12	91 118 065	91 816 715

Andelskapitalen er kr 48 100,- fordelt p³ 481 andeler - kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokfjrt verdi pantsatte eiendeler 31.12	210 602 437
Restgjeld 31.12	119 493 114

P³ lydende pantstillelser var kr 200 636 000,- per 31.12.

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

Note 15 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSLj N

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanker	Handelsbanker	Handelsbanker
Form ³ l:	Totalrehabiliter	Totalrehabiliter	Totalrehabiliter	Rnrformyng	Nye garasjer	Rehabilitering ventilasjonsanle
L ³ nenummer:	14628705-	14628705-7	14628705	90517193347	90517221677	90517280045
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2008	2006	2006	2009	2013	2019
Rentesats:	3.873 %	3.873 %	3.873 %	6.20 %	6.20 %	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente		Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2038	30.12.2036	30.06.2036	30.06.2039	30.12.2042	30.06.2049
Opprinnelig l ³ nebeljpp:	41 000 000	60 000 000	40 000 000	22 000 000	11 800 000	11 100 000
L ³ nesaldo 01.01:	25 008 684	34 953 769	22 024 070	14 413 688	8 869 725	10 159 779
Avdrag i perioden:	1 197 110	1 983 533	1 307 774	596 953	278 941	208 290
L ³ nesaldo 31.12:	23 811 574	32 970 236	20 716 296	13 816 735	8 590 784	9 951 489
Saldo 5 ³ r frem i tid:	17 560 995	22 481 637	13 778 432	10 672 010	7 219 685	9 032 893

PANTE- OG GJ ELDSBREVSLj N

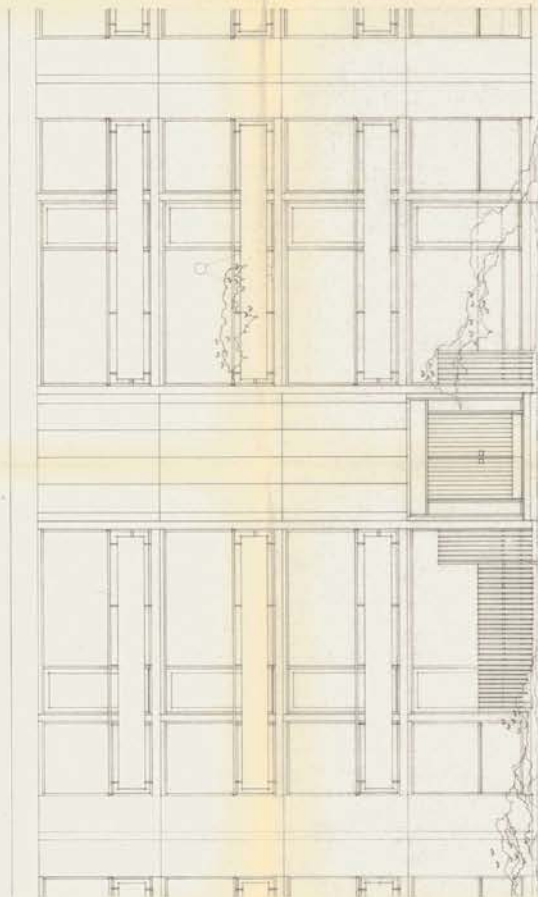
	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 14628705	8	56 903	455 224
	152	49 023	7 451 496
	3	47 522	142 566
	1	46 567	46 567
	131	42 678	5 590 818
	104	40 528	4 214 912
	58	34 865	2 022 170
	24	33 023	792 552
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 14628705-	8	65 406	523 248
	152	56 348	8 564 896
	3	54 622	163 866
	1	53 524	53 524
	131	49 054	6 426 074
	104	46 584	4 844 736
	58	40 075	2 324 350
	24	37 957	910 968
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 14628705-7	8	90 563	724 504
	152	78 021	11 859 192
	3	75 632	226 896
	1	74 111	74 111
	131	67 922	8 897 782
	104	64 501	6 708 104
	58	55 489	3 218 362
	24	52 557	1 261 368
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 90517193347	8	37 952	303 616
	152	32 696	4 969 792

PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

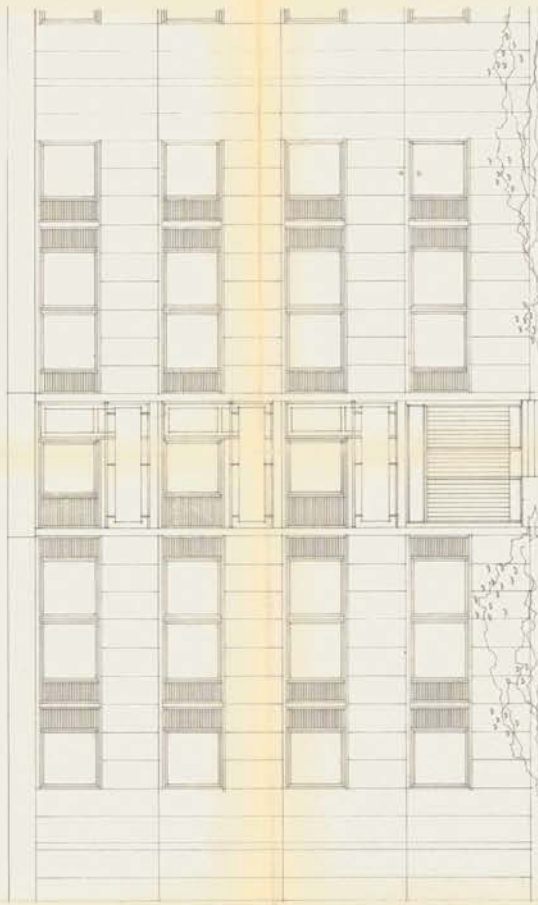
	3	31 695	95 085
	1	31 058	31 058
	131	28 464	3 728 784
	104	27 030	2 811 120
	58	23 253	1 348 674
	24	22 025	528 600
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld P n 90517221677	8	23 597	188 776
	152	20 329	3 090 008
	3	19 707	59 121
	1	19 311	19 311
	131	17 698	2 318 438
	104	16 807	1 747 928
	58	14 458	838 564
	24	13 694	328 656
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld P n 90517280045	8	27 335	218 680
	152	23 549	3 579 448
	3	22 828	68 484
	1	22 369	22 369
	131	20 501	2 685 631
	104	19 469	2 024 776
	58	16 748	971 384
	24	15 863	380 712

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	9 636 000	9 636 000
Andre innskudd	3 880	3 880
Sum innskudd	9 639 880	9 639 880



FASADE BALKONGSIDE



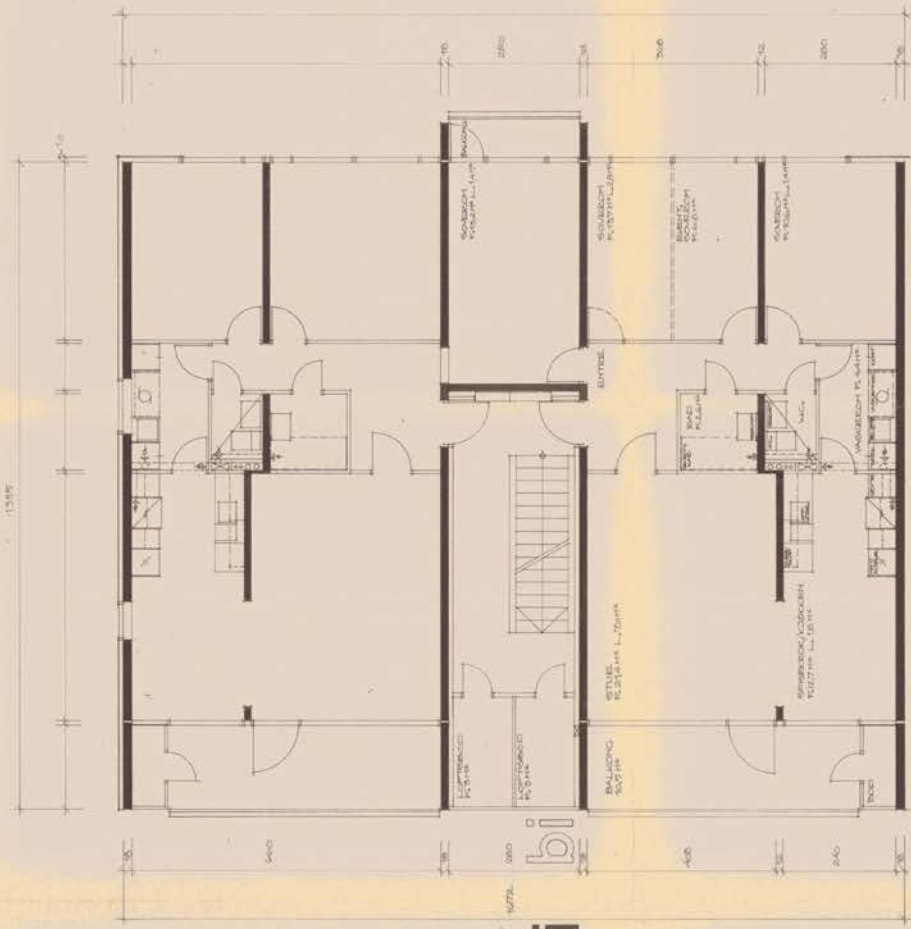
FASADE SOVERDØRSIDE

BYGGERI N
25319 0322
PRINT - P. 2

Byggetegning
1:100
BYGNINGSPLAN

PROJEKTEDELING	Arkitekt	Byggher	Byggher	Byggher
AS HUSEBY - FLÅTØS UTBYGGINGSSELSKAP	ARKIPLAN AS	ARKIPLAN AS	ARKIPLAN AS	ARKIPLAN AS
1:100	1:100	1:100	1:100	1:100
00331	00331	00331	00331	00331

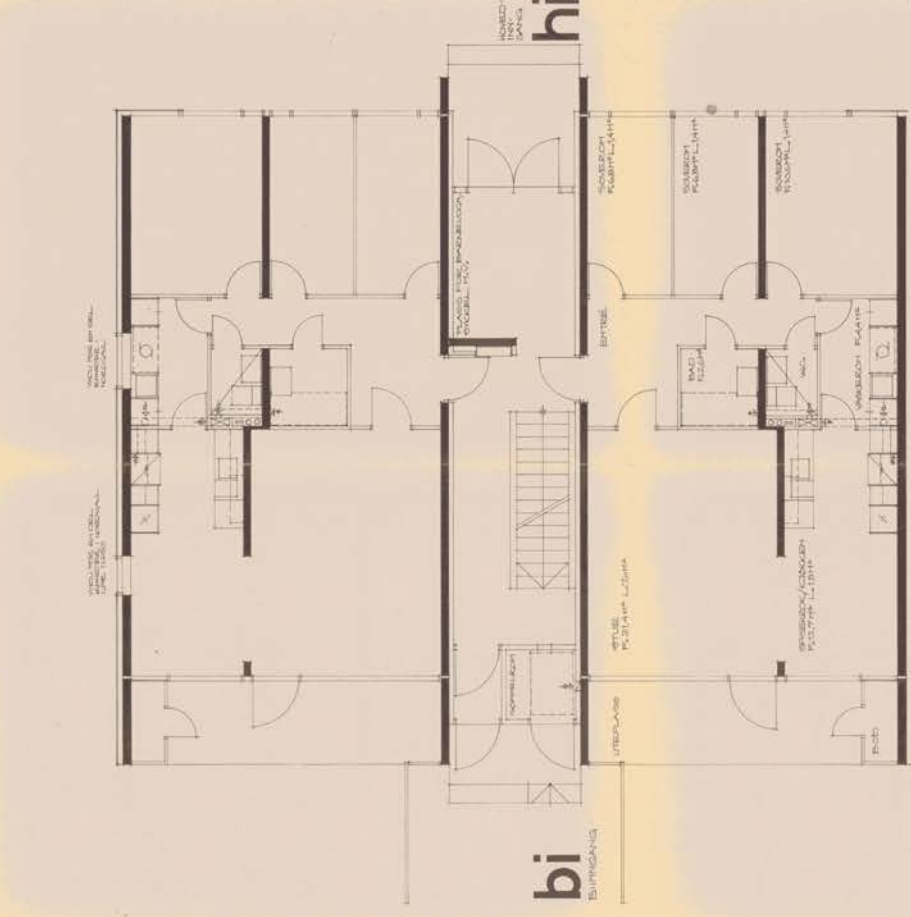
ARKIPLAN AS
ARKITEKTER
KAROLINELANDSVEIEN 101B 0411 OSLO



bi
BIVANGANG

BYGGESAK
1112 28 09
BYGGESAK
25.10 00524
MOTTATT 27.12.12

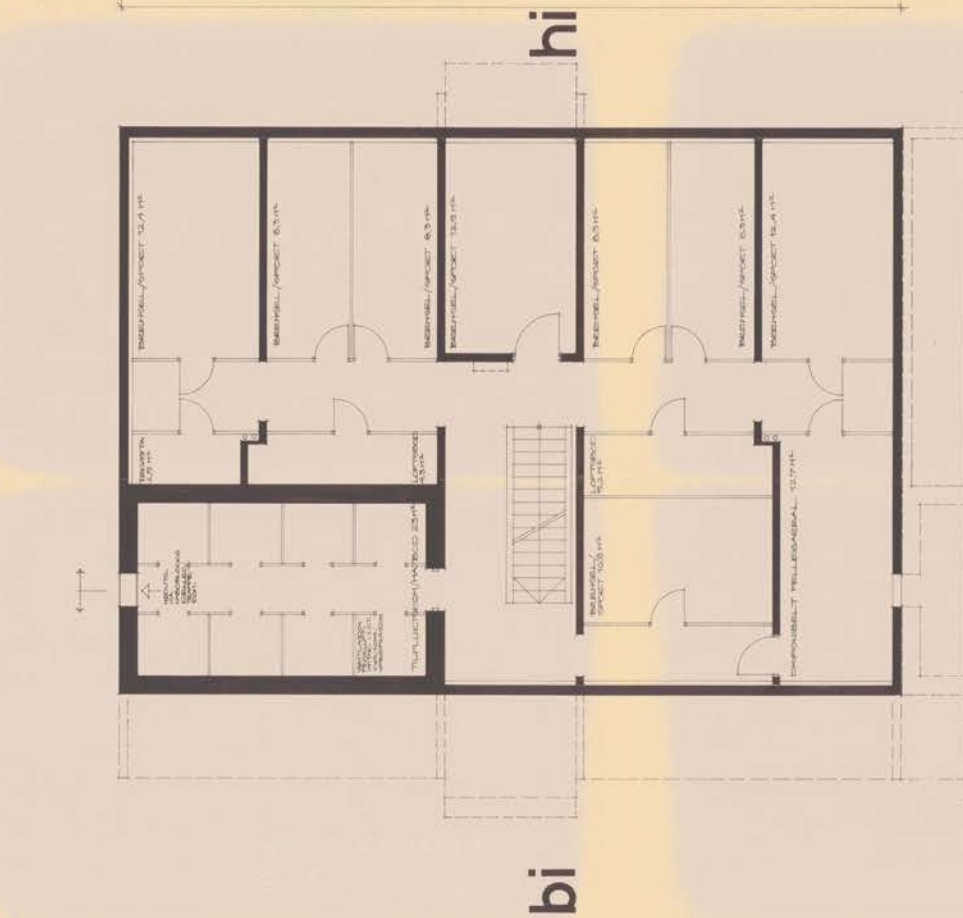
NORMALTASJE



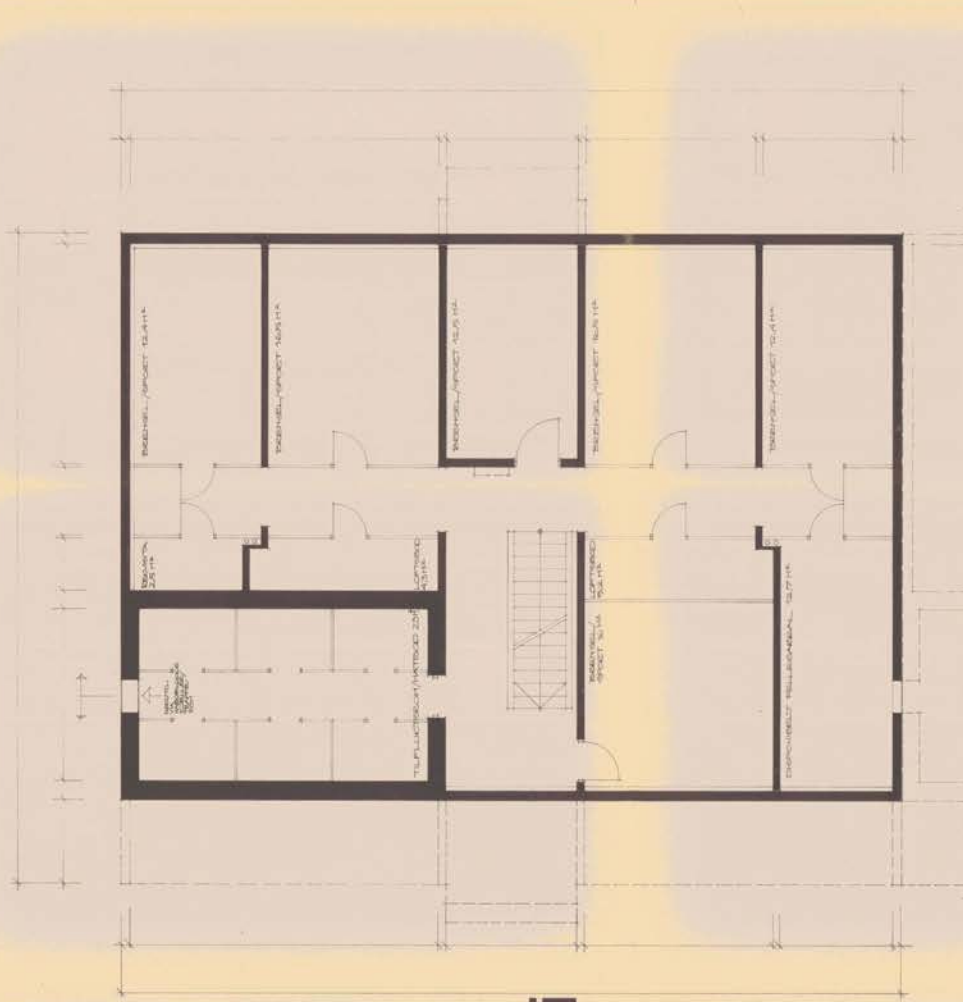
INNGANGSETASJE

BYGGESJELDING		Målestokk	
AS HUSEBY-FLÅTAS		1:50	1:50
UTBYGGINGSSELSKAP		1:50	1:50
Arkitekt		00323	

ARKIPLAN AS	Arkitekt
KARNAMUNDVEI 3, 2008 TRONDHØIM, TELEFON 9812 2025	



KJELLER 4. ETG., BLOKK.



KJELLER 3. ETG., BLOKK.

8704 82
25.08.08
PROJEKT - 3700

ARKIPLAN AS
BYGGESAKSBEHANDLING
BYGGESAKSBEHANDLING

Byggesaksnummer	1312	Byggesaksnummer	00315
Byggesaksnavn	A 5 HUSEBY-PLATRS UTBYGGINGSSELSKAP	Byggesaksnavn	00315
Byggesaksnavn	UTBYGGINGSSELSKAP	Byggesaksnavn	00315
Byggesaksnavn	UTBYGGINGSSELSKAP	Byggesaksnavn	00315

ARKIPLAN AS
Byggesaksnavn: 00315

A/S Huseby-Flatås Utbyggingsselskap
Kolstadflata
7080, Heimdal.

KOLSTADFLATA 3, OPPGANG A. B OG C. GRUPPE A.

Inspeksjon er foretatt den 8.7.71.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved for
oppgangene.
Blokken er utført etter de av bygningsrådets godkjente
tegninger datert den 25.6.69.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 9.7.71

P. Pedersen

A/S Huseby-Flatås Utbyggingsselskøp,
Kolstadflata,
7080, Heimdal.

KOLSTADFLATA NR: 3, OPPGANG A, B OG C. GRUPPE A.

Inspeksjon er foretatt den 8.7.71.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved for oppgangene.
Blokken er utført etter de av bygningsrådets godkjente tegninger
datert den 25.6.69.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 25.8.71

P. Pedersen



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Voll arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011TRONDHEIM

DELEGASJONSSAK

NR: FBR IR 1542/03

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler
Bernt Lothe Andersen

Vår ref.
03/16280/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
10.07.2003

KOLSTADFLATA BORETTSLAG, RAMMETILLATELSE FOR UTVIDELSE AV BALKONGER OG NYE TEKNISKE INSTALLASJONER

Byggested: **Kolstadflata borettslag Gnr.: 194 Bnr.: 65**
Ansvarlig søker: **Voll arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Kolstadflaten borettslag v/TOBB**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om rammetillatelse er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 28.05.2003.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 28.05.2003 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder fasadeombygging, utvidelse av balkonger og nye tekniske installasjoner.

Forhåndskonferanse er avholdt 24.10.2002.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Planstatus

Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser for eiendommen Kolstad, gnr 194 m/flere", stadfestet 18.02.1970. Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i mur og betong.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt av bystyret 27.02.2003. Området er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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

Vurdering/begrunnelse

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak men vil likevel bemerke følgende til utformingen av tiltaket:

- Ventilasjonskanaler må inntegnes på tegningene.
- Utformingen av hjørnene på balkongene er noe uklar. Plantegningene viser knekk med beplantning på utsiden. Fasade- og perspektivtegninger viser rettvinklede hjørner. Plan- og bygningsenheten forutsetter at hjørnene er rettvinklet.
- Det anbefales at søknaden utvides til også å omfatte generell løsning på innglassing av balkonger.
- Materialvalg og fargevalg er uklart, jf bla "Utsnitt fasade 10.1F". Gyldent beiset treverk også på balkonger? Dette må avklares i søknad om igangsetting.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse må følgende vilkår være oppfylt:

- Entydig materialvalg.
- Reviderte tegninger hvor ovennevnte merknader er innarbeidet.
- Det vises for øvrig til SAK.

Kontrollplaner

Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for prosjektering stemplet mottatt 28.05.2003. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og referanser til krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven samt alle grunnlag for løsninger.

Tildeling av ansvarsrett

I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- | | |
|---|---|
| - Voll Arkitekter AS: | SØK.040.2
PRO/KPR.110.2
PRO/KPR.120.2 (untatt lyd og brann) |
| - Lunde og Nilssen landskapsarkitekter MNLA AS: | PRO/KPR.150.2 |
| - VVS Norplan AS: | PRO/KPR.125.3
PRO/KPR.360.3
PRO/KPR.510.3 |
| - Harboe og Leganger: | PRO/KPR.131.2 |
| - Scandiaconsult AS: | PRO/KPR.132.2 |

Alle foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

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

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

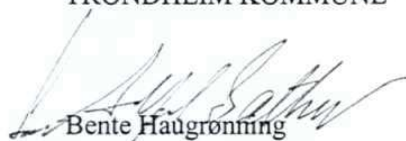
Kontrolldokumentasjon mv.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.


Underretning til øvrige aktører

Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE



Bente Haugrønning
bygningssjef



Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: Kolstadflaten borettslag v/TOBB, Krambugata 1, 7005 TRONDHEIM



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Voll arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

N-7011 TRONDHEIM

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 0785/04
IGANGSETTINGS-
TILLATELSE

Vår saksbehandler
Bernt Lothe Andersen

Vår ref.
03/16280/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
01.04.2004

**KOLSTADFLATA BORETTSLAG, IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR
FASADEOMBYGGING OG NYE TEKNISKE INSTALLASJONER**

Byggested: **Kolstadflata borettslag Gnr.: 194 Bnr.: 65**
Ansvarlig søker: **Voll arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Kolstadflaten borettslag v/TOBB**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt plan- og bygningsenheten 15.03.2004.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 15.03.2004 og 30.03.2004 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder fasadeombygging, nye tekniske anlegg og utbedring av utomhusarealer. Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 10.07.2003 i delegasjonssak nr. FBR IR 1542/03.

Vurdering/begrunnelse

Materialvalg og fargevalg fremgår av søknaden. Balkongene utvides ikke. Riggplan viser brakkerigg og teltlager plassert delvis på nabogrunn. Iht SAK § 6 a kreves ikke plassering av brakkerigg byggesaksbehandling. Plasseringen på naboeiendommen er et privatrettslig forhold som må avklares med grunneier.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder.

Tildeling av ansvarsrett

I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- Petter Bakøy AS: UTF/KUT.150.2
UTF/KUT.181.1
UTF/KUT.210.2 (fasadekledning unntatt)
UTF/KUT.231.2 (vindus- og gesimsbeslag)
UTF/KUT.930.2
- Profil – Fasade AS: UTF/KUT.241.2
UTF/KUT.292.2
- Ingeniørfirmaet Trondheim Luftteknikk AS: UTF/KUT.360.2

Foretakene som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

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

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører

Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Haugrønning
bygningssjef


Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: Kolstadflaten borettslag v/TOBB, Krabugata 1, 7005 Trondheim

Kopi uten vedlegg: Trondheim eiendom



Trondheim kommune
Byggesakskontoret
Holtermannsveien 1
7004 TRONDHEIM

Att: Lothe Anderssen

Dato: 14.06.04

TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsetaten		
Saksbeh: NQB	Kopi til:	
16 JUNI 2004		
Saksnr.: 03/16280	Dok.nr.: 010	Løpnr.: 084537/04
Saksres.til:	Arkivkode: L4	U.off.§:

02014 -03/16280-/ACT/

Gnr.194 bnr.64

Kolstadflaten borettslag

Ettersending av fasader og planer vedr gitt igangsettingstillatelse for fasadeombygging utvidelse av balkong og nye tekniske installasjoner

Viser til telefon samtale og ettersender fasadetegninger som viser omfang av utvidede balkonger.

Som sagt i denne samtalen har Kolstadflaten borettslag v\ TOBB fått igangsettingstillatelse, men da denne ble gitt, ble det sagt at det ikke ville bli utvidelse av balkonger likevel.

Dette er ikke helt korrekt. Gavlbalkonger vil utvides.

En mulig utvidelse av innvendig hjørnebalkonger er diskutert –i hht plan F-tun -men dette er ikke avklart ennå, slik at vi vil event komme tilbake på dette.

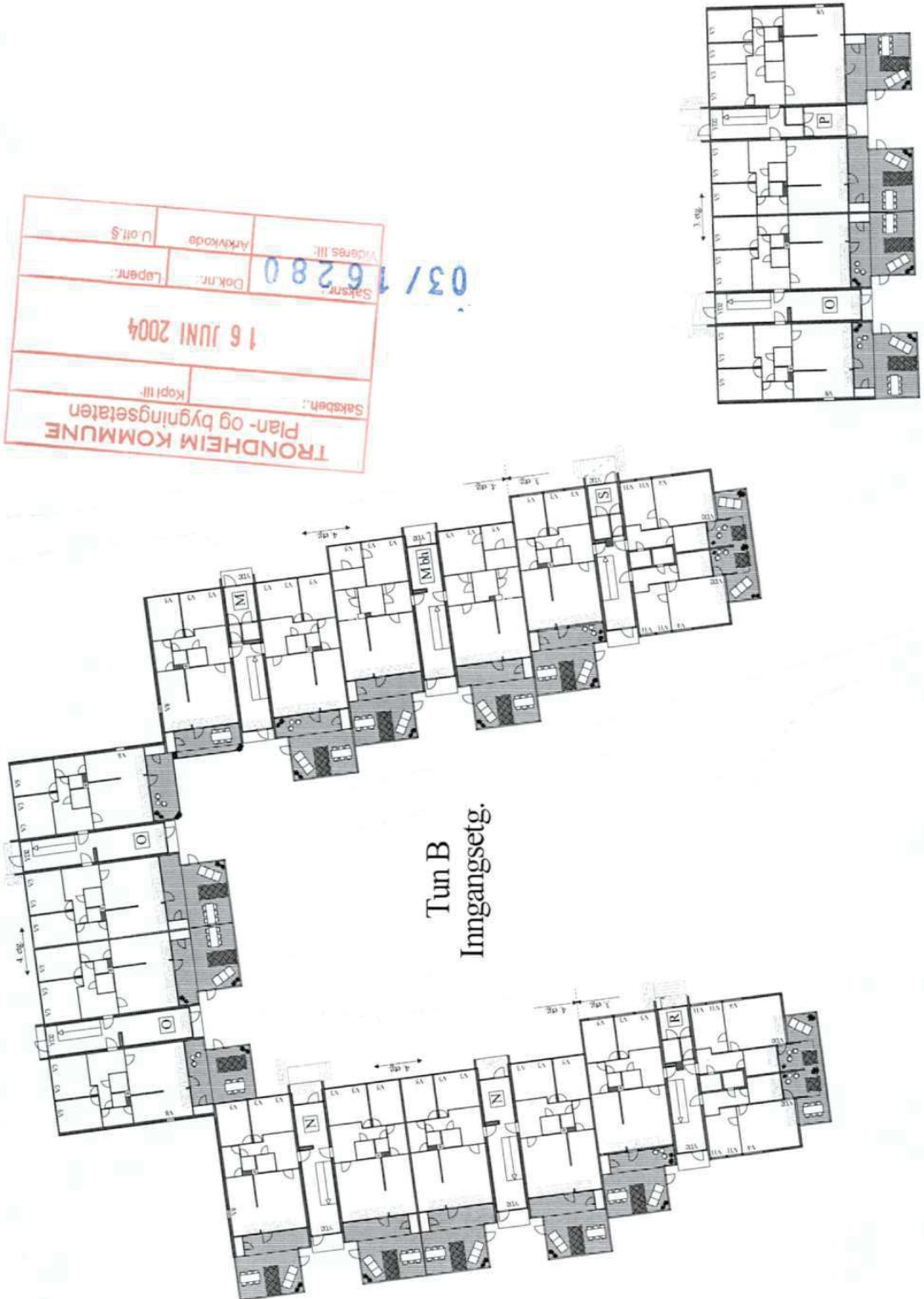
Vi ber om å bli kontaktet hvis det skulle være spørsmål vedr. dette materialet

Med vennlig hilsen
for VOLL ARKITEKTER AS

A. Cath. Tambs

Anne Cathrine Tambs
Sivilarkitekt

Vedlegg: Tegninger-fasade/plan
Kopi med vedlegg: Kolstadflaten borettslag v TOBB



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Kopi III.

16 JUNI 2004

Saksnr: **16280** Videregitt til: _____
 Dok.nr: _____ Arkivkode: _____
 Lepent: _____ U.off.S: _____

03/1

Tun B
Inngangsetg.

ANBUDSTEGNING

PROJEKT	02014
PROSJEKT	AREAL
PROSJEKT	KOLSTADFLATEN
PROSJEKT	BØRETTISLAG
PROSJEKT	INNBYLL
PROSJEKT	Plan 1. etg.
PROSJEKT	Tun B
MAA	1-250
DAED	10.10.03
TEGN AV	BV
SABBERH	ACT
TEGN NR	APL_01_200



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

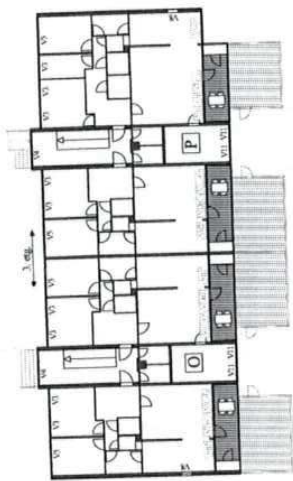
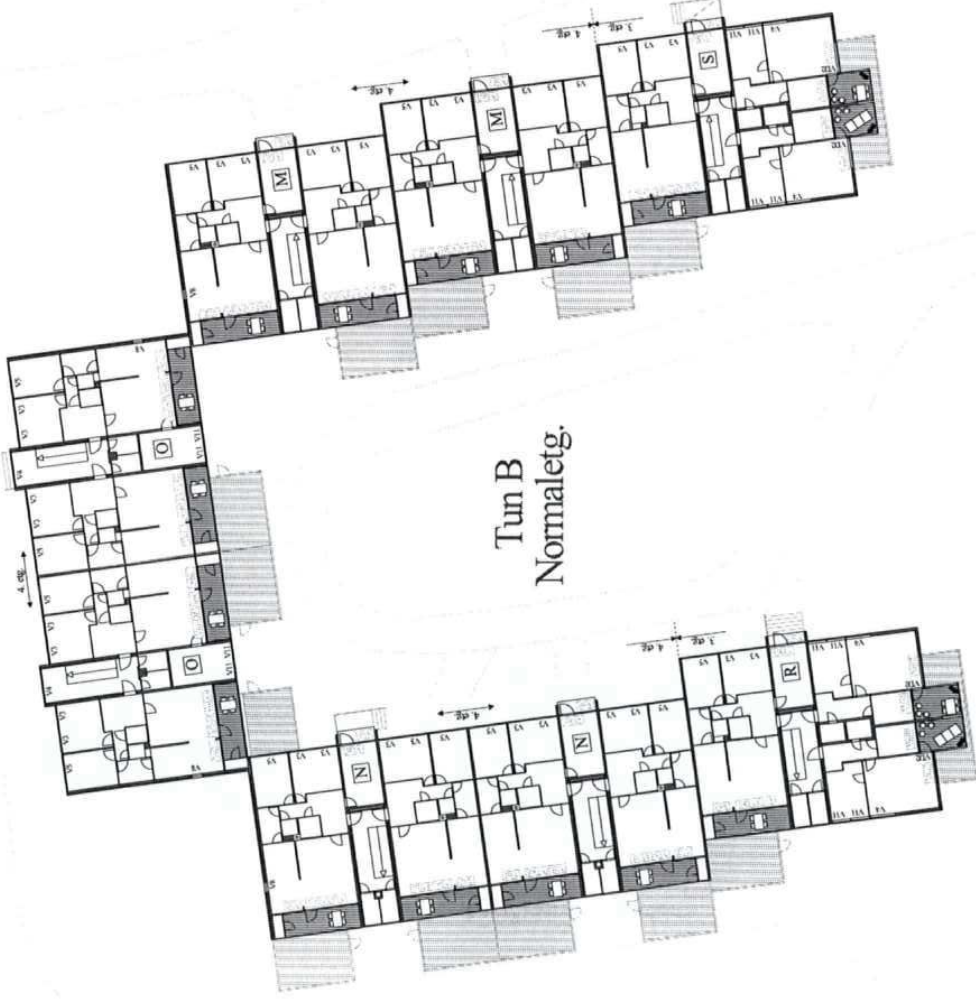
16 JUNI 2004

Saksbehandler: _____
Kopli til: _____

Saksnr.: **16280**
Dok.nr.: _____
Løp.nr.: _____

Videregitt til: _____
Arkivkode: _____
U.off.s: _____

03/



PROSJEKT	02014
PROSJEKT	KOLSTADALLEN BORETTSLAG
INNHOLD	
Plan 2. etg.	Tun B
MÅL	1:250
DATO	10.10.03
TITTEL	BW
SAKSBRIKKE	ACT
TITTEL NR.	APL 02 200



ANBUDSTEGNING

A	1000
B	
C	
D	
E	
F	
G	
H	
I	

KOLSTADFLATEN
BØRETTSLAG

OPPRESS SØR
TUN B

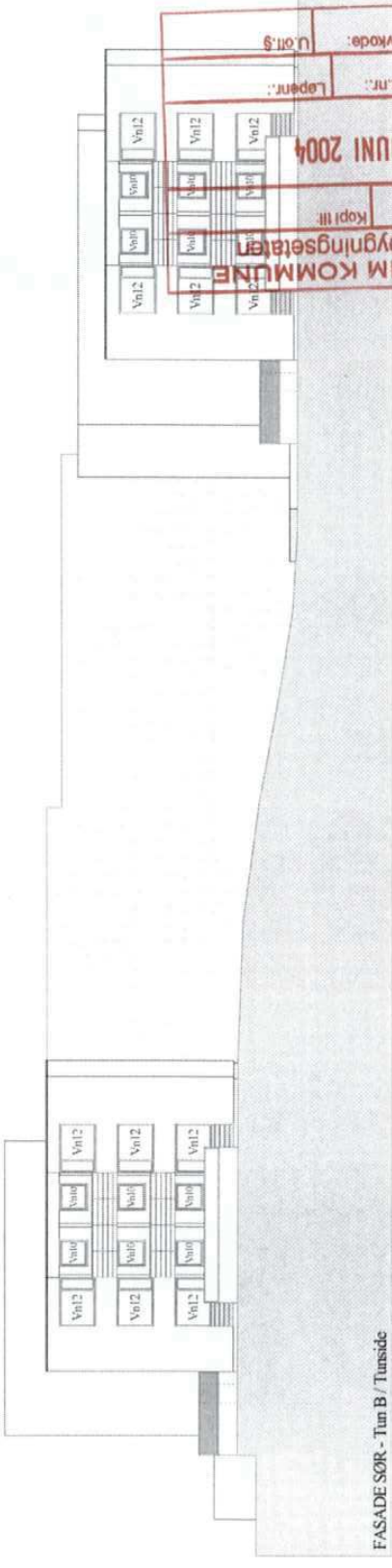
MÅL 1:300

DATE 10.10.03

TEK. AV BW

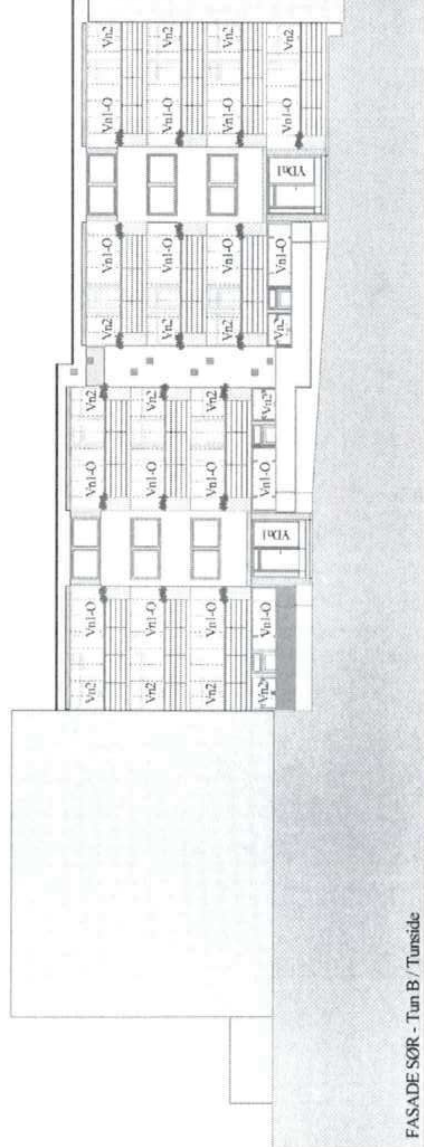
SAKSBEH ACT

TEK. NR AFA_02_300

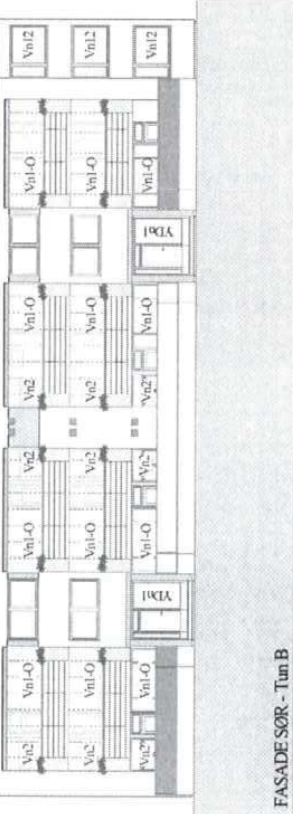


FASADE SØR - Tun B / Tunsid

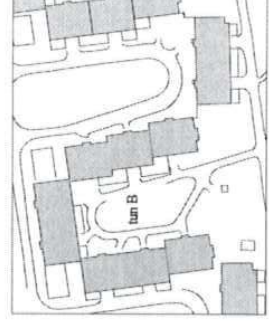
TRONDHEIM KOMMUNE
 Plan- og bygningsetaten
 Saksnr.: Kopl III
 16 JUNI 2004
 Saksnr.: 03/0780
 Arkivkode: U.Ø.1.9



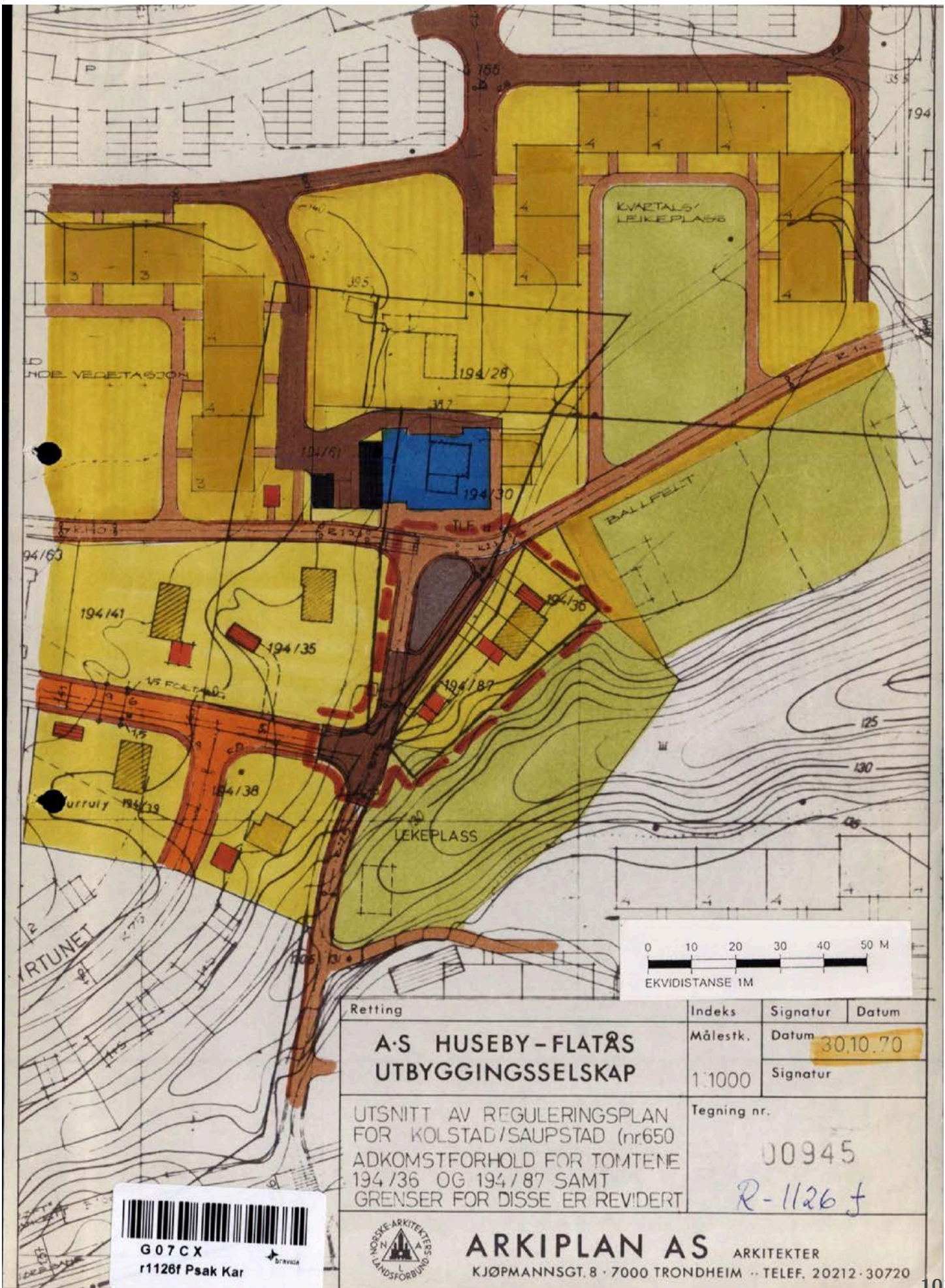
FASADE SØR - Tun B / Tunsid



FASADE SØR - Tun B



ARBEIDSTEGNING

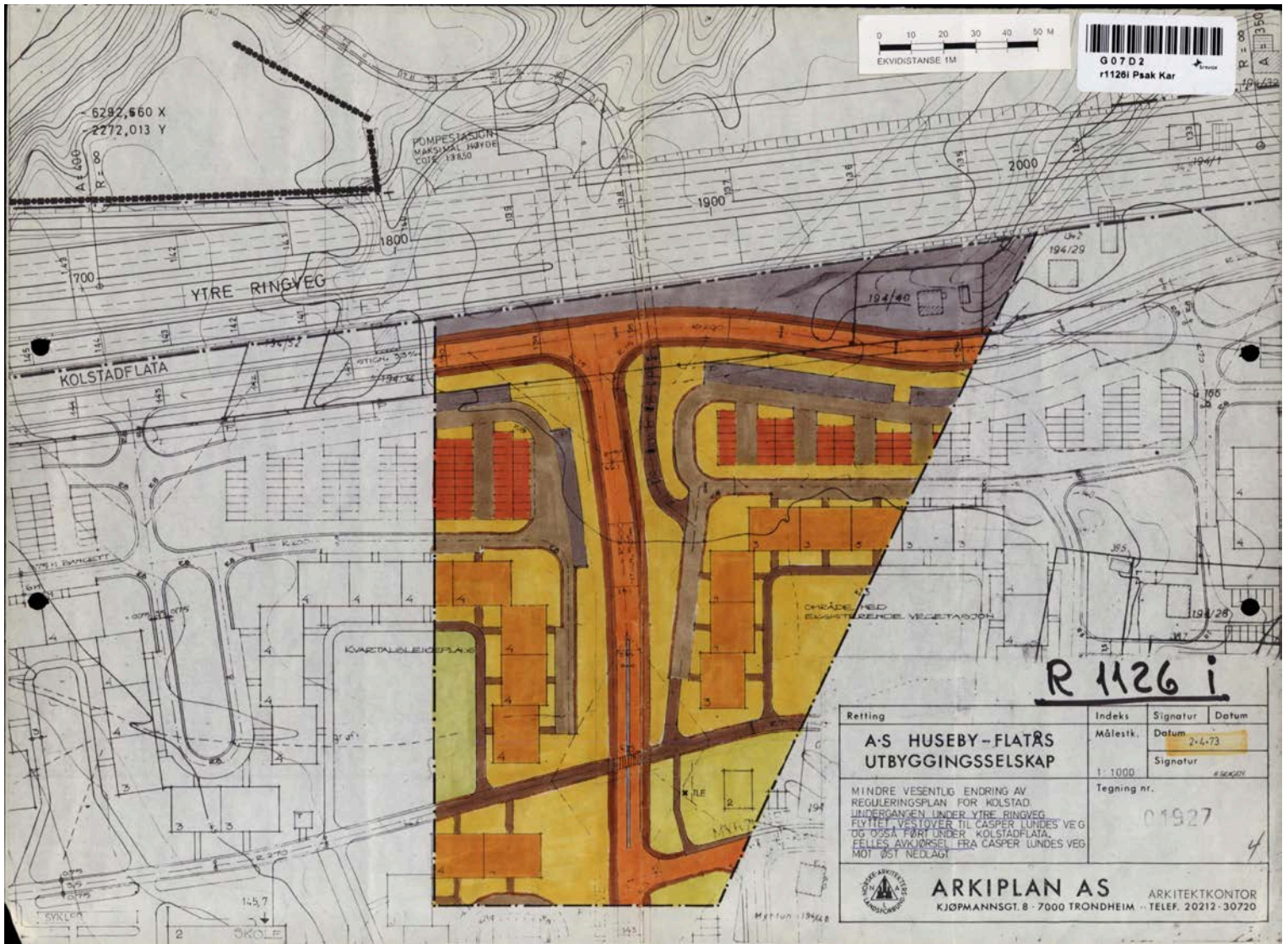


G07CX
r1126f Psak Kar

Retting	Indeks	Signatur	Datum
A-S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSLSKAP	Målestk. 1:1000	Signatur	Datum 30.10.70
UTSNITT AV REGULERINGSPLAN FOR KOLSTAD/SAUPSTAD (nr.650) ADKOMSTFORHOLD FOR TOMTENE 194/36 OG 194/87 SAMT GRENSER FOR DISSE ER REVIDERT		Tegning nr. 00945 R-1126f	



ARKIPLAN AS ARKITEKTER
KJØPMANNSGT. 8 · 7000 TRONDHEIM · TELEF. 20212 · 30720





Trondheim

PlanOversikt

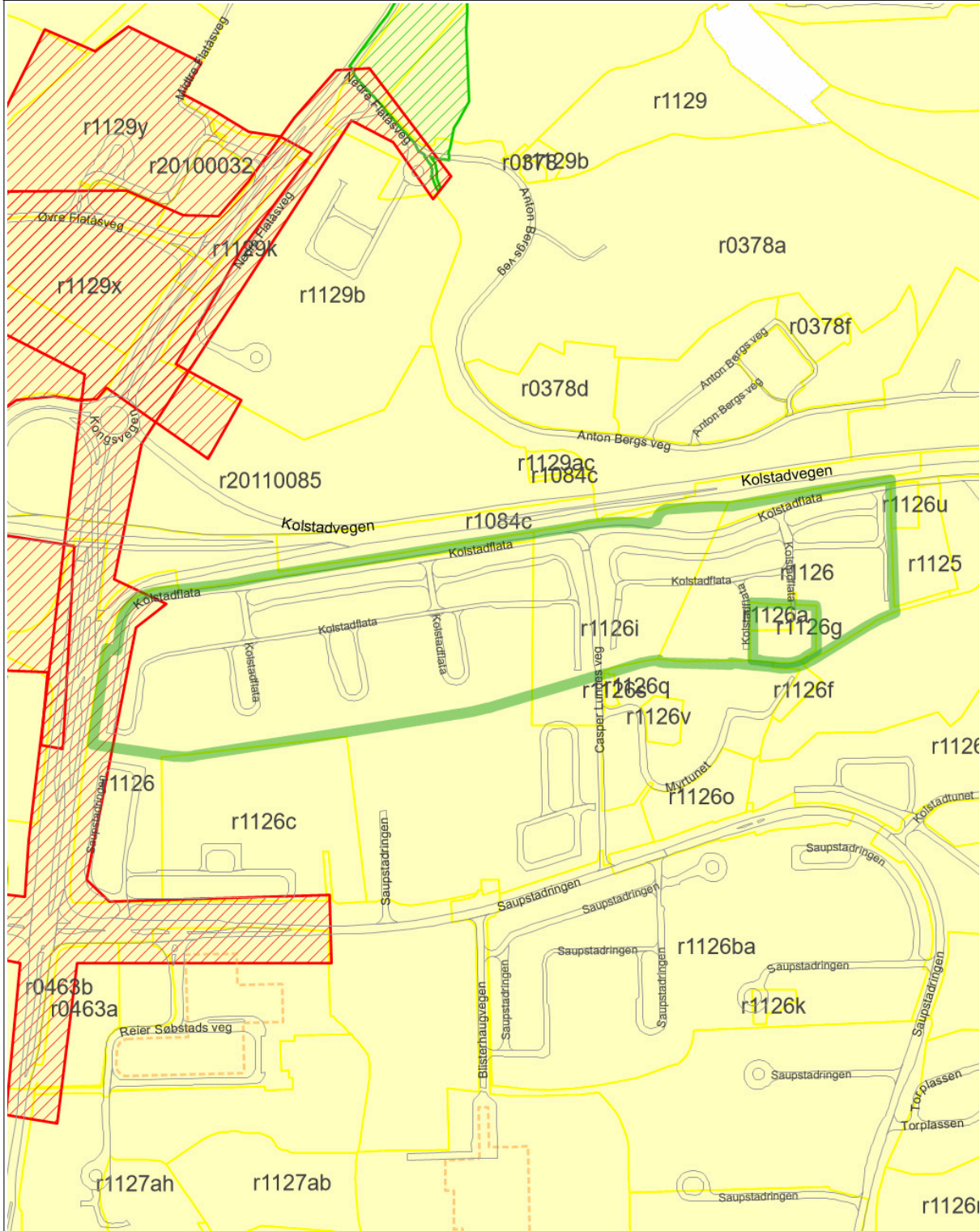
Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 65	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	---------	--------	--------

Adresse:	Kolstadflata 3B 7098 SAUPSTAD, m.fl.
----------	---

Annen info:	
-------------	--



Målestokk
1:5000



Stadfestet: 9. mars 1971

R 10840

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERING AV TVERRFORBINDELSE (PARSELL AV YTRE RINGVEG) FRA E-6 VED TONSTAD TIL KRYSS MED KONGSVEGEN TRONDHEIM KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor disse grenser skal områdene utnyttes som angitt på planen.

§ 2.

Direkte avkjørsler til Ytre Ringveg og Kongsvegen med tilhørende rampesystem tillates ikke.

§ 3.

Det må ikke plantes trær eller vekster som kan bli til ulempe for naboene eller den offentlige ferdsel. Løngs veg og i vegkryss må veglovens bestemmelser med hensyn til tre, busker og plantevekst overholdes.

§ 4.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft kan det ikke etableres servitutter som er i strid med bestemmelsene.

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 9. mars 1971

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
EIENDOMMEN KOLSTAD, qnr. 194, M.FL. I TRONDHEIM KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Mindre vesentlige endringer av bebyggelsens plassering kan foretas med byplanrådets samtykke innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Gatehøyder som er påført reguleringsplanen er endelige og således bindende for senere profiler for opparbeidelse. Mindre vesentlige endringer kan foretas av byplanrådet.

§ 2.

Uten samtykke er det ikke tillatt med andre ut- og innkjøringer til de offentlige veger enn de som er vist på planen.

§ 3.

I friområdene kan bare oppføres anlegg og innretninger som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Lagring eller annen utnyttelse som begrenser bruken av friområdene er ikke tillatt.

§ 4.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 5.

Butikker og kiosker tillates ikke bygget andre steder enn hvor det er angitt på planen.

§ 6.

Trafokiosker skal i størst mulig utstrekning plasseres i tilknytning til bygninger.

§ 7.

Bebyggelsen skal oppføres med etasjetall som vist på planen. Bygningsrådet skal fastsette enhetlig takform for hus som naturlig hører sammen i en gruppe eller rekke. Tak med knestopp tillates ikke. Bygningsrådet skal godkjenne fargen på husene.

§ 8.

Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelsen er for 1-etasjes hus 3,5 m, for 2-etasjes hus 6,0 m, for 3-etasjes hus 8,8 m, for 4-etasjes hus 11,5 m. Høyden til gesims måles fra planert grunn til underkant gesims etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 9.

Bygningsrådet kan for rekkehus- og blokkbebyggelse gjøre unntak fra bestemmelsene i bygningslovens § 70 pkt. 3, om minste avstand mellom frittliggende bygninger på samme eiendom dersom bygningene oppføres med brannvegg og forøvrig i samsvar med bygningslovgivningens bestemmelser.

§ 10.

Eventuell innhegning skal utformes enhetlig for tomter langs samme gatestrekning og rundt hus som etter bygningsrådets bestemmelser hører sammen i en gruppe. Utførelse av innhegning samt høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, skal ha enhetlig utforming innenfor samme gruppe. Plass som på planen er avsatt til parkering kan med byplanrådets godkjenning overbygges.

Plass som på planen er avsatt til garasjer kan unnlates overbygget og anvendes til parkering.

På plass som på planen er avsatt til garasjer kan felles vaskeplass og serviceplass for biler avsettes. Enkeltgarasjer der disse ikke er vist frittliggende på planen, tillates bare som tilbygg til hovedhuset.

§ 12.

På areal som i planen er vist for gangtrafikk skal ferdsel med motorkjøretøyer være forbudt. Forbudet gjelder ikke langsomtgående vedlikeholdsmaskiner og utrykkingskjøretøyer.

§ 13.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal vise følgende plassering av boder, lager, garasje eller parkeringsplass, selv om dette ikke skal bygges samtidig med hovedbygningen.

Plassering av tørkestativer og søppelbeholder.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

Bygningsrådet kan kreve en felles plan for tilfluktsrom for sammenhengende grupper av hus med mere enn fire boliger.

Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt rapport om grunnundersøkelse.

§ 14.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune til anvendelse.

§ 15.

Etter reguleringsbestemmelsernes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

---oo000oo---



Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 65	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kolstadflata 3B 7098 SAUPSTAD, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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


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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kolstadflata 3B
7098 SAUPSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre