

Nedre Flatåsveg 27B, 7099 FLATÅSEN

**Lys og romslig 4-roms med 2
balkonger | Nylig oppgradert bad |
Vaskerom | God planløsning |
Gode kollektivforbindelser!**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 186 782,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 396 345,-
Felleskostn.: Kr 7 218,-
Selger: Sheyda Musab Almuslem

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 101/114 kvm
Tomtstr.: 54108.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 194, bnr. 191
Andelsnr.: 150
Oppdragsnr.: 1710250078

Velkommen til Nedre Flatåsveg 27B!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti N. Olsen har gleden av å presentere Nedre Flatåsveg 27B - en lys og romslig 4-roms leilighet i et veletablert og attraktivt boligområde. Leiligheten har en god planløsning med blant annet separat vaskerom, nylig oppgradert bad og 2 balkonger - en med utgang fra stue og en med utgang fra soverom. Her bor du i nærheten av kollektivtransport, dagligvarebutikker og flotte turområder.

Verdt å merke seg:

- 2 balkonger
- Separat vaskerom
- Nylig oppgradert bad (2022)
- Romslig stue med store vindusflater
- Mulighet for elbillading i borettslaget
- Lys og romslig leilighet med smart planløsning
- God lagringsplass med flere boder og garderober
- Kort vei til kollektivtransport, dagligvarebutikker og flotte turområder

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	34
Egenerklæring	36
Plantegning 3. etasje	41
Tilstandsrapport	42
Energiattest	59
Vedtekter	60
Husordensregler	68
Regnskap 2023	72
Byggetegninger	77
Ferdigattest rehabilitering	79
Ferdigattest våtrom	80
Reguleringskart	83
Reguleringsplaner	90
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 114 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 11 m² - Boder i 3. etasje og kjeller.

3. etasje:

BRA-i: 101 m² - Entre, 3 soverom, toalett, vaskerom, bad, stue, kjøkken.

BRA-e: 2 m² - Bod i forbindelse med balkong.

TBA fordelt på etasje

3. etasje:

15 m² - 2 Balkonger.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

3 boder i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 4, 2 og 2 m². Bod utenfor leiligheten ble ikke målt, men er erfaringsmessig på ca. 3 m². Boder er medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

54108.8 m²

Beliggenhet

Denne boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig område på Flatåsen. Her bor du med kort vei til både skole, barnehage, dagligvarebutikker og flotte rekreasjonsmuligheter. Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med flere lekeplasser, idrettsplasser og turstier i umiddelbar nærhet. Samtidig har du enkel tilgang til Trondheim sentrum via gode kollektivtilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra Flatåsen og Rema 1000 Flatåsen, begge

innen gangavstand. I tillegg finnes det flere treningssentre i nærheten, inkludert Fitnesspoint Flatåsen og 3T-Saupstad.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av etablerte boligområder med en kombinasjon av eneboliger, rekkehus og lavblokker.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen har kort vei til flere barnehager og skoler. Øvre Flatåsen barnehage, Kolstad barnehage og Nedre Flatåsen barnehage ligger innen en radius på ca. én kilometer. Flatåsen skole (1-10 kl.) og Heimdal videregående skole ligger også i umiddelbar nærhet, noe som gjør hverdagen enklere for barnefamilier.

For den aktive har området gode fritidstilbud med Flatåsen idrettsplass, aktivitetshaller og tilgang til turstier. I tillegg er det kort vei til skogsområder for tur- og friluftsliv året rundt.

Offentlig kommunikasjon

Boligen har gode kollektivforbindelser med bussholdeplassen Bjørndalstoppen kun 3 minutters gange unna. Herfra går busslinjene 2, 23, 40 og 104, som gir enkel tilgang til resten av Trondheim. Heimdal stasjon ligger 3,5 km unna, mens Trondheim Sentralstasjon nås på ca. 17 minutter med buss.

Denne boligen kombinerer en fredelig og praktisk beliggenhet med nærhet til byens fasiliteter, noe som gjør den til et ideelt valg for både familier, pendlere og friluftssinteresserte.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjoner er oppført i tre og betong, utvendig kledd med fasadeplater. Taket har saltaks form, tekket med metallplater. Etasjeskillet er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bade ble fiksa av faglærte, men jeg Fiksa lit på balkongen, bytta sluk!!

Arbeid utført av: Det va via Trondheim kommune

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fornyet sluk på badet i 2022, og fornyet sluk og gulvbelegg på vaskerommet 2025, i mars

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: De pusset opp badet

Arbeid utført av: Kommunen

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Skifting av filter å test om det trekker !!

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I garasjen

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Dugnad

Innhold

ENTRÉ

Velkommen inn i en lys og romslig entré med god oppbevaringsplass i garderobeskap. Her er det lagt belegg på gulvet, og veggene er malt i en tidløs farge som gir et rent og innbydende uttrykk.

STUE

Den romslige stuen har store vindusflater som gir godt med naturlig lys gjennom dagen. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet er enkelt å møblere. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong, perfekt for å nyte en kaffekopp på fine dager.

KJØKKEN

Kjøkkenet er funksjonelt og har godt med skap- og benkeplass. Innredningen er

utformet med opplegg for oppvaskmaskin, og det er montert mekanisk avtrekk over stekesonen. Veggene er malt, og det er laminatplater over benk for enklere vedlikehold.

SOVEROM

Leiligheten har tre soverom, hvor hovedsoverommet har direkte utgang til en egen balkong. Alle soverommene har god størrelse, garderober og plass til seng og annet møblement. Rommene har belegget på gulvet, malte vegger og panelovn for oppvarming.

BAD & TOALET

Leiligheten har et bad som ble oppgradert i 2022. Her finner du innfellbare dusjdører, servant med oppbevaring og varmekabler i gulvet for økt komfort. Separat toalettrom er utstyrt med WC, servant og mekanisk avtrekk, noe som gir en praktisk løsning for både familie og gjester.

VASKEROM

Eget vaskerom med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og varmtvannsbereder. Her er det også god plass til oppbevaring. Belegget på gulvet er nylig oppgradert, og rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk for god ventilasjon.

BODER

Leiligheten har en bod på balkongen for lett tilgjengelig oppbevaring. I tillegg har boligen flere boder i gang og i kjeller for ekstra lagringsplass.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører:

Det anmerkes misfarging på vindusramme/karm på soverommene, trolig pga kondens eller manglende lufting. Vurderes å være av kosmetisk betydning, men en overflatebehandling bør likevel vurderes. Videre er det stedvis rustdannelser i karmen og punktert glass kan ikke utelukkes. Utover dette har vinduer og ytterdører normale bruksmessige slitasjer uten at det kreves tiltak. TG 1 på vinduer/ dører i forbindelse med stue. Ytterligere kontroll av vinduer og karmen anbefales.

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue på ca. 20 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Avløpsrør:

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men stordelen av avløpsanlegg har passert forventet brukstid (25- 50 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Vannledninger:

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør i kobber har passert forventet brukstid (25 -50 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekraner er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt. Rørstammen er plassert åpent på vaskerommet. Det er sluk på rommet, men ved en eventuell lekkasje er gulvet under rørstammen ikke vannsikkert. Det anbefales å bedre vannsikkerheten på vaskerommet.

- Elektrisk:

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 eller elkontroll uten avvik.

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

- Vaskerom:

På befaringsdagen var klemring på soilsluk rustet og ødelagt. Dette er nå utbedret med nytt gulvbelegg og sluk. Bilder er sendt/ framvist og rommet vurderes å fungere som tiltenkt. Det anmerkes likevel at gulvbelegg under bereder er av eldre dato og ikke tett. TG 2. Det anbefales å etablere nytt gulvbelegg under bereder.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telia.

Parkering

Borettslaget har 8 frittstående garasjer i rekke og 130 garasjeplasser i P-hus samt noen motorvarmeruttak på taket.

Alle med elbil i Flatåseggen BRL lade elbilen sin på ladestasjon på taket av parkeringshuset. Man trenger ikke fast garasjeplass for dette. Man lader bilen og flytter den deretter til annen parkering. Strøm blir fakturert fra eksternt firma. Man kan lade elbil inn under tak i parkeringshuset hvis man har garasjeplass, men må da selv inngå avtale med Aneo.

Mopeder kan parkeres i boden på parkeringshuset, nøkkel fåes gratis ved henvendelse til vaktmester. Det er ikke tillatt med bruk og parkering av moped/motorsykler i tunene.

Ledige garasjer/parkeringsplasser tildeles av TOBB. Garasjene tildeles etter dato for overtagelse av siste andel. De frittstående garasjene blir kunngjort med oppslag i borettslaget.

Det betales innskudd for frittstående garasjer i Flatåseggen Borettslag. For parkeringshus er det ikke innskudd. Ved tildeling av garasje betales gebyr til TOBB.

Søknad om garasjeplass sendes:

TOBB, Postboks 2424 Torgarden, 7005 TRONDHEIM. Evt. så kan man søke på www.tobb.no

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0006230477

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.

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

D-NUMMER

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

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

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

DIVERSE UTSTYR

Brannslukkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

NØKLER

Boligselskapet har avtale med TOBB om oppbevaring av hovednøkler. TOBB har inngått avtale med Avarn Security om oppbevaring av nøklene. Boligselskapet har avtale om innlåsing. Mot betaling kan andelseier kontakte Avarn Security for å få hjelp til innlåsing i egen leilighet.

STRØMAVTALE

TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere.

Mer informasjon om tilbud og

bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med gulvvarme på bad.

Energikarakter

E

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 3 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 700 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 800 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, strøm i fellesareal, vaktmestertjenester, renholdstjenester og diverse drifts- og serviceavtaler.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnad renter: kr 900,-
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 372,-
- Felleskostnad avdrag: kr 2 253,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 504,-
- Vasking fellesareal: kr 189,-

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 218

Andel Fellesgjeld

Kr 186 782

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.03.2025

Kommentar fellesgjeld

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.

GJELD - PÅKOSTNINGER

07.08.2023 ble det vedtatt av styret å skifte ut ventilasjonsanlegget i hele borettslaget. Estimert pris var 13-15 millioner og det ble vurdert opplåning. På ekstraordinær generalforsamling 19.12.2024 ble det vedtatt at alt arbeidet med ventilasjon stanses og kontrakter stanses/fryses, lånet beholdes.

Andel fellesformue

Kr 11 431

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Flatåseggen Borettslag

Organisasjonsnummer

948728338

Andelsnummer

150

Om borettslaget

Flatåseggen 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. Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14618326, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2025: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 2

Saldo per 04.03.2025: 1 706 971
Andel av saldo: 8 940
Første termin/første avdrag: 01.11.2007 (siste termin 01.11.2025)
Flytende rente

Lånenummer: 1461832610, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2025: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 04.03.2025: 9 161 699
Andel av saldo: 47 981
Første termin/første avdrag: 01.11.2007 (siste termin 01.11.2031)
Flytende rente

Lånenummer: 14618326 4, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2025: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 04.03.2025: 5 029 661
Andel av saldo: 26 341
Første termin/første avdrag: 01.11.2007 (siste termin 01.05.2032)
Flytende rente

Lånenummer: 14631954 6, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2025: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Saldo per 04.03.2025: 3 118 560
Andel av saldo: 16 332
Første termin/første avdrag: 01.09.2010 (siste termin 01.03.2040)
Flytende rente

Lånenummer: 90517262373, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2025: 5.86% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 04.03.2025: 7 296 791
Andel av saldo: 38 214
Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.06.2030)
Flytende rente

Lånenummer: 90517309418, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2025: 5.86% pa.

Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 04.03.2025: 4 351 121
Andel av saldo: 22 788
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2041)
Flytende rente

Lånenummer: 90517400636, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 04.03.2025: 5 000 000
Andel av saldo: 26 186
Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2027 (siste termin 30.06.2054)
Flytende rente

Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

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

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.

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

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr 4 176 837,-
- Egenkapital: Kr 76 868 912,-
- Disponible midler: Kr 5 540 361,-
- Årets endring i disponible midler: Kr -275 352,-

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

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 194, bruksnummer 191 i Trondheim kommune. Andelsnr. 150 i Flatåseggen Borettslag med orgnr. 948728338

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

06.06.2017 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

Bestemmelse om avfallssuganlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

17.02.1984 ERKLÆRING/AVTALE

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningslovens ` 7 og Tr.heims vedtekt til samme.

Gjelder parabolantenne.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering, blokk nr. 27, datert 07.01.2004. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av bad, våtrom, datert 06.12.2010.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen har adkomst via Nedre Flatåsveg som er en kommunal veg. Borettslaget har ansvaret for interne veier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Flatåsenområdet, nedre del på Heimdal, planID r0038, datert 07.06.1979, og er regulert til blant annet boligbebyggelse.

Eiendommen er videre underlagt følgende reguleringsplaner:

Reguleringsplan for Kolstad/Flatåsen, felt B, gnr 194 bnr 418 m.fl, planID r0378a, datert 20.3.1997.

Reguleringsplan for Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Flatåsområdet, planID r1129b, datert 20.11.1974.

Reguleringsplan for Senterområdet på Flatåsen med kirketomt, planID r1129y, datert 15.08.1983.

Relaterte planer:

Plannavn: Skogheim, gnr. 190/17, Flatåsen (25.11.1980)

Planid: r0038a

Plannavn: Buengvegen 95, gnr. 189/13 (19.12.2001)
Planid: r0038f

Plannavn: Nedre Flatås veg 580 m.fl., barnehage og friområde. (20.11.2008)
Planid: r0038h

Plannavn: Nedre Flatåsveg, gnr/bnr 194/1, 194/100, 194/63 m.fl. (31.3.2016)
Planid: r20140051

Plannavn: Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr. 189/1 (3.9.2020)
Planid: r20160033

Plannavn: Reguleringsplan for Flatåsområdet omfattende eiendommene gnr. 194/1 m.
fl. (16.4.1974)
Planid: r1129

Regulering under arbeid:

Plannavn: Planprogram for Flatåsen lokalsenter
Planid: r0

Reguleringsformål: Videreutvikle Flatåsen lokalsenterområde til et velfungerende
lokalsenter med både boliger, service og næringsareal.

Plannavn: Deler av Kongsvegen og Øvre- og Nedre Flatåsvegg
Planid: r20240029

Reguleringsformål: Hensikten med planen er å sikre sykkelveg med fortau på østsiden
av Kongsvegen fra Saupstadringen (nord) til Anton Bergs veg (860 m) i tillegg til en
delstrekning langs Øvre Flatåsveg (360 m). Relokalisering til sidestilte holdeplasser og
utbedre kryssområder med hensikt å skape trafikksikre anlegg med lesbare og
helhetlige løsninger.

Planforslag:

Plannavn: Nedre Flatåsveg gnr/bnr 194/419 m.fl.
Planid: r20190034

Reguleringsformål: Hensikten med planen er å regulere for bebyggelse med tre
blokker, parkeringskjeller og uteareal ved Nedre Flatåsveg.

Adgang til utleie

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten
godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil
30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

186 782 (Andel av fellesgjeld)

3 386 782 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 396 345 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 404 245 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 407 045 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 27 316,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

15.04.2025





















Vedlegg

Nabolagsprofil

Nedre Flatåsveg 27B

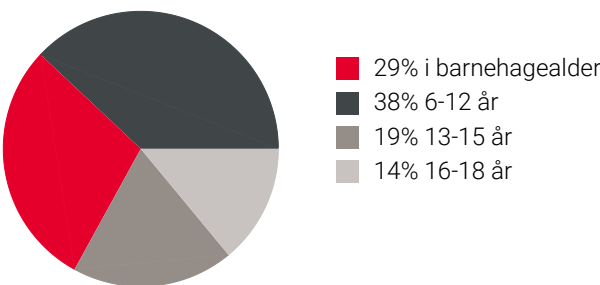
Offentlig transport

🚏 Bjørndalstoppen Linje 2, 23, 40, 104	3 min 🚶 0.3 km
🚉 Heimdal stasjon Linje R70	8 min 🚆 3.5 km
🚉 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 🚆 12.5 km
✈ Trondheim Værnes	36 min 🚆

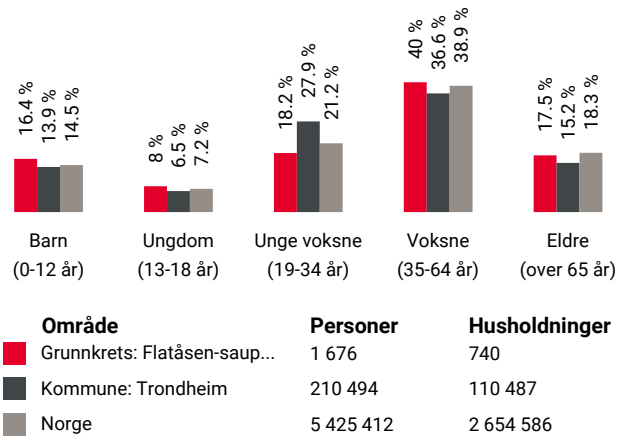
Skoler

Flatåsen skole (1-10 kl.) 710 elever, 41 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 510 elever, 47 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Romolslia skole (1-7 kl.) 182 elever, 14 klasser	15 min 🚶 1.4 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 66 elever, 6 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Cissi Klein videregående skole	11 min 🚶
Heimdal videregående skole 730 elever	13 min 🚶 1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

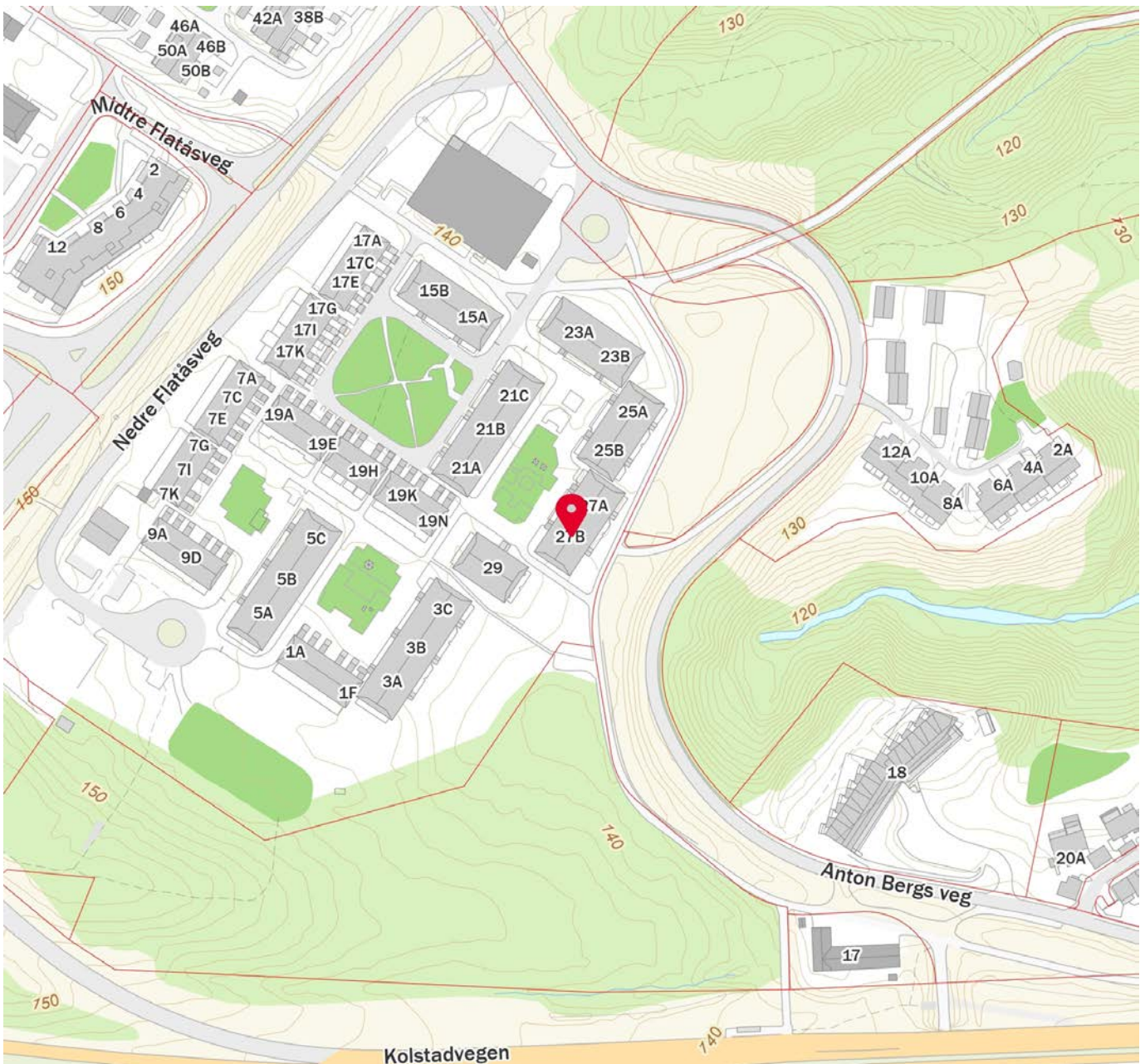
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 🚶 0.6 km
Kolstad barnehage (1-5 år) 125 barn	9 min 🚶 0.7 km
Nedre Flatåsen barnehage (1-5 år) 90 barn	11 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Flatåsen	6 min 🚶
Rema 1000 Flatåsen Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 0.5 km

Sport

⚽ Flatåsen idrettsplass Aktivitetshall, fotball	8 min 🚶 0.6 km
⚽ Furuhaugen skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 0.8 km
🏊 3T-Saupstad	12 min 🚶
🏊 Fitnesspoint Flatåsen	13 min 🚶



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250078	

Selger 1 navn
Sheyda Musab Almuslem

Gateadresse	
Nedre Flatåsveg 27B	

Poststed	Postnr
FLATÅSEN	7099

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250078

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bade ble fiksa av faglærte, men jeg Fiksa lit på balkongen, bytta sluk!!
Arbeid utført av	Det va via Trondheim kommune

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fornyhet sluk på badet i 2022, og fornyet sluk og gulvbelegg på vaskerommet 2025, i mars
-------------	--

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	De pusset opp badet
Arbeid utført av	Kommunen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skifting av filter å test om det trekker !!
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I garasjen
-------------	------------

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Dugnad

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

Document reference: 1710250078

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250078

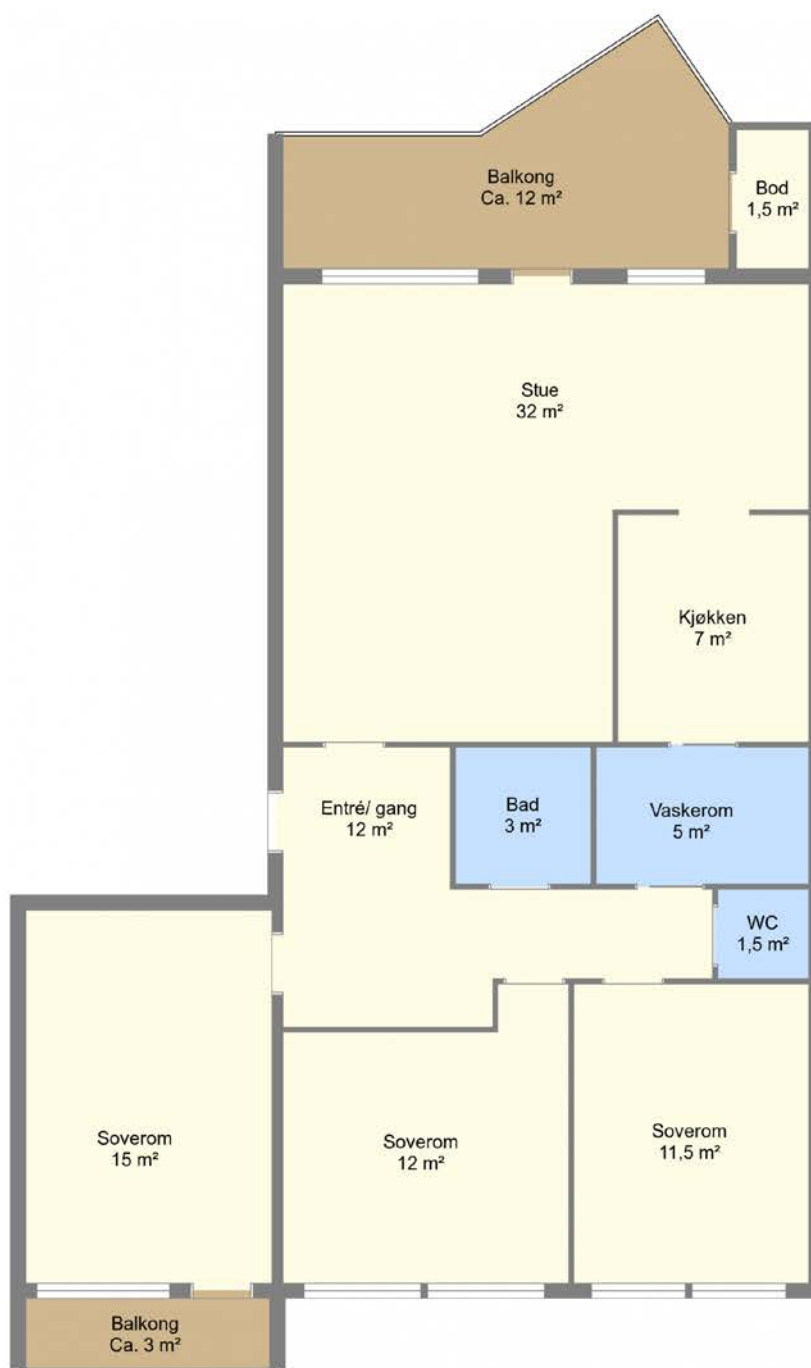
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sheyda M Almuslem	20165c66ef9eae87cc0e59e 856b46b04c55172a1	03.04.2025 20:50:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250078

- 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>

Nedre Flatåsveg 27B

3. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Nedre Flatåsveg 27B 7099 FLATÅSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1975

BRA: 103 m²

BRA-i: 101 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

0



GNR: 194 BNR: 191

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Nedre Flatåsveg 27B
7099 Flatåsen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28262>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det anmerkes misfarging på vindusramme/karm på soverommene, trolig pga kondens eller manglende lufting. Vurderes å være av kosmetisk betydning, men en overflatebehandling bør likevel vurderes. Videre er det stedvis rustdannelser i karmen og punktert glass kan ikke utelukkes.

Utover dette har vinduer og ytterdører normale bruksmessige slitasjer uten at det kreves tiltak. TG 1 på vinduer/ dører i forbindelse med stue.

Anbefalte tiltak

Ytterligere kontroll av vinduer og karmer anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue på ca. 20 mm.

Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men stordelen av avløpsanlegg har passert forventet brukstid (25-50 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør i kobber har passert forventet brukstid (25 -50 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekraner er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt. Rørstammen er plassert åpent på vaskerommet. Det er sluk på rommet, men ved en eventuell lekkasje er gulvet under rørstammen ikke vannsikkert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag å bedre vannsikkerheten under bereder.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 eller elkontroll uten avvik.

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

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

På befaringsdagen var klemring på soilsluk rustet og ødelagt. Dette er nå utbedret med nytt gulvbelegg og sluk. Bilder er sendt/ framvist og rommet vurderes å fungere som tiltenkt.

Det anmerkes likevel at gulvbelegg under bereder er av eldre dato og ikke tett. TG 2.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere nytt gulvbelegg under bereder.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest på rehabilitering er datert 07.01.2004. Utover dette er det ikke medsendt dokumentasjon fra kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.3.2025

Rapportdato
3.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Flatåseggen Borettslag ved Sheyda Musab Almuslem

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth

Telefon: 47380371

Firma: Takst-Forum Trøndelag

Epost: rune@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Nedre Flatåsveg 27B, 7099 Flatåsen

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 194

Bruksnr: 191

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1975

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 4. etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjoner er oppført i tre og betong, utvendig kledd med fasadeplater. Taket har saltaks form, teknet med metallplater. Etasjeskillet er et betongdekke. Vinduer med 2-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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	103	101	2	0	15
Boder	11	0	11	0	0
Totalt m²	114	101	13	0	15

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. Etasje	103	101	2	0	15
Totalt m²	103	101	2	0	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. Etasje	103	101	2	Entre, 3 soverom, toalett, vaskerom, bad, stue, kjøkken.	Bod i forbindelse med balkong.
Totalt m²	103	101	2		

Bygning: Boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller/ 3. etasje	11	0	11	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Kommentar til arealberegning

3 boder i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 4, 2 og 2 m². Bod utenfor leiligheten ble ikke målt, men er erfaringsmessig på ca. 3 m². Boder er medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue og soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det antas likevel at balkonger ble oppgradert rundt 2003.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
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-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør på stue er datert 2003. Vinduer på soverom er av ukjent dato, men antas å være eldre en 2003.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2
Det anmerkes misfarging på vindusramme/karm på soverommene, trolig pga kondens eller manglende lufting. Vurderes å være av kosmetisk betydning, men en overflatebehandling bør likevel vurderes. Videre er det stedvis rustdannelser i karmen og punktert glass kan ikke utelukkes. Utover dette har vinduer og ytterdører normale bruksmessige slitasjer uten at det kreves tiltak. TG 1 på vinduer/ dører i forbindelse med stue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere kontroll av vinduer og karmen anbefales.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue på ca. 20 mm. Det er likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
På befaringsdagen manglet avløpet etter en lekkasje og synlige fuktskader ble registrert på blant annet sokkelforing. Eier har i ettertid utbedret forholdet og sendt bilder av utbedringene. Dette til orientering. Kjøkkeninnredningen er skiftet på ukjent tidspunkt. Avtrekksvifte opplyses skiftet i 2024. Kjøkkeninnredningen fremstår med normale slitasjeskader og vurderes å fungere som tiltenkt.	

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
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?	Ja
Ferdigattest på rehabilitering er datert 07.01.2004. Utover dette er det ikke medsendt dokumentasjon fra kommunen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Toalettrommet er fra ukjent dato og fremstår uten tegn på skader med behov for tiltak. Ingen indikasjon på fuktskader.	

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.	

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	
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men stordelen av avløpsanlegg har passert forventet brukstid (25-50 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
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**

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør i kobber har passert forventet brukstid (25 -50 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekraner er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt. Rørstammen er plassert åpent på vaskerommet. Det er sluk på rommet, men ved en eventuell lekkasje er gulvet under rørstammen ikke vannsikkert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales på generelt grunnlag å bedre vannsikkerheten under bereder.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 eller elkontroll uten avvik.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

194 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?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Det blir opplyst om normal drift. Selv om det er sluk på vaskerommet er vannsikkerheten ved en eventuell lekkasje noe usikker. Dette til orientering.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Filterskifte ble utført 12.03.2025. Eier opplyser at det ved matlaging kan forekomme matlukt via ventil på bad. Dette til orientering.

Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt strie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppgradert i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Plastsluk med klemring. Ingen tegn på skader på befaringsdagen.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventiler	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 foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen har 50 mm vegger. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse	
Vaskerommet opplyses delvis oppgradert med blant annet nytt gulvbelegg og sluk i 2025. Rommet har belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder, rørstamme, stoppekraner og mekanisk avtrekk. Sluket er et plastsluk og det måles fall mot sluk fra dør.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
På befaringsdagen var klemring på soilsluk rustet og ødelagt. Dette er nå utbedret med nytt gulvbelegg og sluk. Bilder er sendt/ framvist og rommet vurderes å fungere som tiltenkt. Det anmerkes likevel at gulvbelegg under bereder er av eldre dato og ikke tett. TG 2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere nytt gulvbelegg under bereder.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

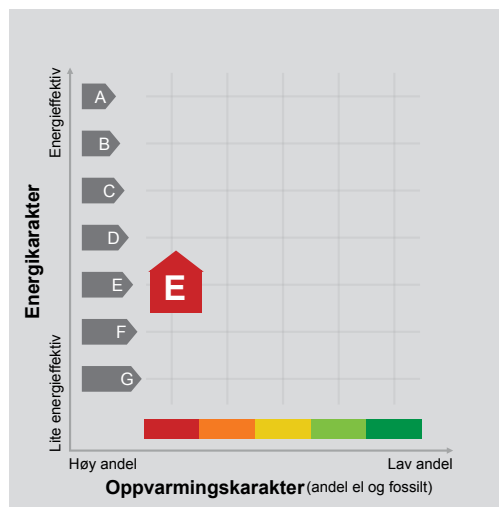
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Nedre Flatåsveg 27B
Postnummer	7099
Sted	FLATÅSEN
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	191
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182427160
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-92009
Dato	14.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

for Flatåseggen Borettslag org nr. 948 728 338 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 26.11.1975,
sist endret 25.05.2020.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Flatåseggen 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 etthundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av 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 ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Andelseier plikter også å vedlikeholde veranda, rekkverk og skillevegger.

(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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Styrets årsmelding
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR FLATÅSEGGEN BORETTSLAG

Husordensregler vedtatt på generalforsamling, senest 30.04.2024.

Velkommen til borettslaget

For å opprettholde et godt bomiljø i borettslaget er alle ansvarlige for å gi sitt bidrag til det.

Det er viktig å ta hensyn og ha omtanke under forskjellige forhold.

Vis respekt for alle!

Andelseiers ansvar

Disse husordensreglene gjelder for alle som bor i Flatåseggen borettslag.

Fellesanlegg

Grøntanlegg som plener busker, blomster, blomsterurner og kasser som er plantet og satt ut for å gjøre miljøet fint og pent plikter alle andelshaverne å ta godt vare på.

Ødeleggelser av dette medfører store kostnader for felleskassen.

Lekeplasser

Vær varsom med lekeutstyr som er satt opp på lekeplassene. Dette er kostbare lekeapparater og må tas god vare på.

La ikke "firbente venner" gjøre fra seg i barnas sandkasser.

Dyrehold

Beboer som har hund og katt plikter å holde disse i bånd. Det er total båndtvang for disse to dyreartene. Eieren plikter til enhver tid å ha full kontroll over dyret. Eieren plikter å påse at dyret ikke legger fra seg ekskrementer på borettslagets område.

Parkering og kjøring i tun

Parkering av kjøretøy skal kun skje på oppmerkede plasser. Det skal holdes minimal hastighet i tunene, på grunn av de mange barn som leker der.

Innkjøring og parkering i gårdstunene er ikke tillatt med unntak av nødvendig tilbringertransport og av- og pålessing av varer i maks. 15 min. Det er også forbud mot kjøring på borettslagets gangveier.

Parkeringsreglene er godt skiltet og bestemmelsene overvåkes av Trondheim Parkering. Parkeringsplassene skal kun brukes til registrerte kjøretøy på inntil 3,5 tonn.

De som har parkeringsplass i parkeringshus eller garasje skal benytte disse, da det er mange som trenger parkeringsplass i borettslaget. Dette gjelder hele året, også korttidsparkering.

Det er kun tillatt med parkering av registrerte kjøretøy på parkeringsplasser, i parkeringshus og i garasjer. Tohjult kjøretøy bør plasseres i motorsykelbod.

Tildeling av parkeringsplasser i parkeringshus og garasje skal skje etter ansiennitetsprinsippet. Hver husstand kan maksimalt leie 2 parkeringsplasser hvorav kun 1 frittstående garasjeplass. Ved tildeling av parkeringsplass skal de som ikke har fått plass fra før ha fortrinnsrett. Det er ikke lov med fremleie av parkeringsplassen. Ellers gjelder veitrafikkloven.

Kontrakt som regulerer forholdet mellom borettslaget og leier av ladeplass for elbil/hybrid fremgår som eget vedlegg til husordensreglene.

Renhold

Renhold av felles innganger/oppganger i blokkene blir utført av innleid vaskebyrå.

Beboerne bør vise respekt for at det skal være både rent og pent i felles innganger /oppganger.

Parkering av barnevogner og sykler osv. er forbudt i felles innganger. Alle må bruke sine egne boder til oppbevaring av slikt utstyr. Beboerne må respektere dette påbudet. Brudd på denne bestemmelsen vil bli betraktet som mislighold av husordensreglene.

Miljø - sortering av avfall

Borettslaget har eget ”søppelsuganlegg”. Det betyr at alle beboerne skal benytte dette for kasting av avfall.

Alt avfall skal sorteres og kastes i forskjellige merkede nedkast. Papir kastes på merket plass.

Flasker, bokser eller annet blikkutstyr kastes på nærmeste returstasjon.

Alt elektrisk utstyr skal leveres til de som mottar slik utstyr.

Bildekk og felger må beboer sørge for å få levert til de som tar mot slikt utstyr.

Regler for avfallsortering må etterkommes av beboer. Brudd på disse reglene vil være betrakte som brudd på husordensreglene.

Ventilasjonsanlegg

Borettslaget har balansert ventilasjonsanlegg i alle leiligheter. Ventilasjonsanlegget er borettslagets eie og skal behandles deretter.

Ventilasjonsanlegget skal gi frisk luft og for å holde kondens og mugg bort fra leilighetene.

Andelseier har ansvar for å holde ventilasjonsanlegget i orden – dette innebærer at andelseier har ansvar for at filter blir rengjort minst hver 3. måned. Filtrene vaskes i varmt vann med oppvaskmiddel. Totalt filterbytte skjer i mai hvert år.

Ved feil som måtte oppstå med ventilasjonsanlegget som skyldes at andelseier ikke har fulgt opp dette, vil en eventuell reparasjon av anlegget måtte bekostes av andelseier. Ved flytting skal vaktmester varsles slik at anlegget kan bli kontrollert før fraflytting.

Kabel-tv / internett

Alle leiligheter i borettslaget har kabel-tv med internett og digitale sendinger.

I leiligheten er det utplassert en digital dekoder for tv og et modem med medfølgende kabler.

Disse delene er borettslagets eiendom og skal ikke fjernes fra leiligheten. Før fraflytting skal vaktmester varsles slik at kontroll av dette utstyret blir gjennomført ved fraflytting.

Ro og orden

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger.

Oppussingsarbeid som medfører banking, boring, sliping eller annen unødig støy skal ikke gjennomføres på lørdag før kl. 0900 og etter kl. 1800, søndager hele døgnet eller helligdager hele døgnet.

Det skal være ro mellom klokken 2200 og 0700.

Dørene til blokkene skal være låst 24 timer i døgnet.

Det er ikke tillatt å riste tepper, matter eller sengetøy fra altan. Dette vil være til stor sjenanse for naboene dine. Vis respekt for dine omgivelser.

Forbud mot fyrverkeri i borettslaget.

Det er ikke tillatt å avfyre fyrverkeri (verken bakkefyrverkeri eller luftfyrverkeri) inne på tunene, i nærheten av boenhetene eller når det er til fare for mennesker i nærheten.

Fasadeendring

All fasadeendring som skal gjøres utendørs krever styrets samtykke.

Styret har satt en standard for skille mellom hagene i rekkehusene, i form av skillestakitt. Det er også satt opp nye skillevegger mellom leilighetene. Endring av disse er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å sette opp markiser eller parabolantenne før styret har gitt sin tillatelse til dette.

Regler for bruk av parabolantenner

1. Det er i utgangspunktet tillatt med parabol i borettslaget.
2. Alle som vil sette opp parabol må søke styret om tillatelse.
3. Parabol skal ikke være til direkte sjenanse for naboer.
4. Parabol skal settes opp på veranda og på en slik måte at den er minst mulig synlig fra bakkenivå. Parabol bør males i samme farge som bakgrunn eller i farge som skjuler parabol best mulig.
5. Parabol skal være så liten som teknisk mulig.
6. En parabol som festes til bygningen skal festes på en slik måte at den ikke kan falle ned eller være til fare for andre.

7. Når parabol settes opp skal ikke festet skade bygningen. Ved fraflytting av leiligheten eller hvis antennen fjernes skal alle hull tettes forsvarlig og males over. Hvis dette ikke blir gjort kan arbeidet utføres av borettslaget og for eiers regning.
8. De som får tillatelse til å sette opp parabol må kontakte vaktmester for råd ved montering.

Skadedyr og treskadeinsekter

Andelseier må umiddelbart melde fra til vaktmester/styret evt. skadefirma borettslaget har avtale med hvis det oppdages skadedyr og treskadeinsekter (mus, rotter, veggdyr, kakerlakker eller lignende) i leiligheten.

Grilling og oppbevaring av gass/brannfarlig vare

Det er ikke tillatt med åpen ild / grilling på borettslagets områder (inkludert balkonger og hager), med unntak ved bruk av gass eller elektrisitet. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og med god avstand til brennbart materiale. Dessuten skal godkjent slukkemiddel være lett tilgjengelig. Velforeningen/pensjonistforeningen kan søke styret om dispensasjon, under forutsetning med bruk av brannvakt.

Gassflasker, brannfarlige væsker og tilsvarende skal alltid oppbevares på en forskriftsmessig og slik måte at det ikke oppstår fare for brann eller eksplosjon. Gassflasker skal ikke oppbevares på loft eller kjeller, men i bod på balkong eller annen utebod.

Slukskifte

Andelseiere må søke styret ved arbeid på bad/vaskerom, for å få vurdert behov og dekning av kostnader til skifte av sluk. Slukskifte utført av godkjent firma dekkes med inntil 7.000,- inkl. mva., som indeksreguleres hvert år.

Plikter og mislighold

Husordensreglene er vedtatt av borettslagets høyeste organ som er generalforsamlingen.

Alle beboere plikter å sette seg inn i reglene og disse må følges.

Disse reglene er til for å følges. Dette for at alle skal gjøre sitt til for at det skal være et godt miljø i borettslaget.

I tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold av boretten og kan føre til oppsigelse av andelseierforholdet.

Flatåseggen Borettslag

Flat³ seggen Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		13 080 972	12 698 628	13 080 063	7 462 425
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	6 357 522
Inntekter garasjer		465 318	459 866	474 521	478 775
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 021 680	889 240	1 021 400	1 269 800
Andre tillegg	1	328 320	316 008	328 600	367 800
Andre driftsinntekter	2	232 578	257 603	124 000	223 640
Sum driftsinntekter		15 128 868	14 621 345	15 028 584	16 159 962
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 135 980	-933 179	-903 600	-929 800
Styrehonorar	4	-250 000	-259 000	-259 000	-440 000
Avskrivninger		-285 077	-285 077	-285 077	-285 077
Forretningsfjrrerhonorar		-248 575	-253 815	-263 000	-254 550
Honorar administrative tjenester		-155 241	0	-145 900	-153 700
Eksterne honorar	5	-72 639	-53 595	-25 100	-37 100
Kontingent boligbyggelag		-66 000	-83 100	-83 100	-90 025
Kontingent/felleskostnader	6	-2 076	0	0	-4 200
Drifts- og serviceavtaler	7	-335 744	-742 286	-250 600	-311 100
Vaktmestertjenester		-33 080	0	-114 800	-36 000
Renholdstjenester		-321 475	0	-328 600	-367 800
Ljpende vedlikehold	8	-466 622	-766 658	-680 000	-500 000
Periodisk vedlikehold	9	-1 078 409	-155 575	-2 374 000	-1 920 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 209 314	-891 660	-1 021 400	-1 269 800
Forsikring		-1 061 828	-960 640	-1 056 700	-1 162 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 446 036	-1 177 468	-1 253 700	-1 571 200
Eiendomsavgifter		-855 873	-1 239 074	-1 288 600	-898 700
Energi, felles		-369 992	-373 115	-370 000	-445 800
Andre driftsutgifter	10	-467 833	-379 949	-321 000	-390 500
Sum driftskostnader		-9 861 794	-8 554 190	-11 024 177	-11 067 952
DRIFTSRESULTAT		5 267 075	6 067 154	4 004 407	5 092 010
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		312 937	201 495	40 000	170 000
Finanskostnader		-1 403 175	-702 281	-1 230 305	-1 692 423
Netto finansposter		-1 090 238	-500 787	-1 190 305	-1 522 423
Resultat fjr skattekostnad		4 176 837	5 566 368	2 814 102	3 569 587
Ordinrt resultat etter skatt		4 176 837	5 566 368	2 814 102	3 569 587
i RSRESULTAT	11, 15	4 176 837	5 566 368	2 814 102	3 569 587
Disponering av totalresultat:		4 176 837	5 566 368	2 814 102	3 569 587
Overfjrt til annen egenkapital		4 176 837	5 566 368	0	0

Flat³ seggen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	12, 16	117 379 209	117 379 209
Andre anleggsmidler	12	1 561 316	1 846 393
Sum anleggsmidler		118 940 524	119 225 602
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	13	13 944	21 598
Periodiserte kostnader	13	1 601 405	2 423 755
Andre fordringer	13	900	900
Mellomregning Klare Finans	13	174 068	128 776
Opptjente renter	13	206 997	100 794
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	6 052 892	6 433 260
Sum omløpsmidler		8 050 206	9 109 084
SUM EIENDELER		126 990 731	128 334 685

Flat³ seggen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	22 000	22 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	76 846 912	72 670 075
Sum egenkapital		76 868 912	72 692 075
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel³ n	16, 17	35 387 435	40 090 381
Borettsinnskudd	16, 18	12 183 000	12 183 000
Andre innskudd	16, 18	41 538	75 858
Sum langsiktig gjeld		47 611 973	52 349 239
Kortsiktig gjeld			
Leverand³rgjeld		1 918 011	2 841 348
Skyldig off. myndigheter		103 093	55 244
Forskudd kunder		181 485	144 715
P³ l³pt l³nn, honorarer og feriepenger		100 041	85 773
P³ l³pte renter		162 449	82 054
P³ l³pte kostnader		44 013	84 236
Annen kortsiktig gjeld		753	0
Sum kortsiktig gjeld		2 509 845	3 293 371
Sum gjeld		50 121 818	55 642 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		126 990 731	128 334 685
Pantstillelser	16	47 570 435	52 273 381

Sted: _____, dato: _____

Inger Anstensen
Leder

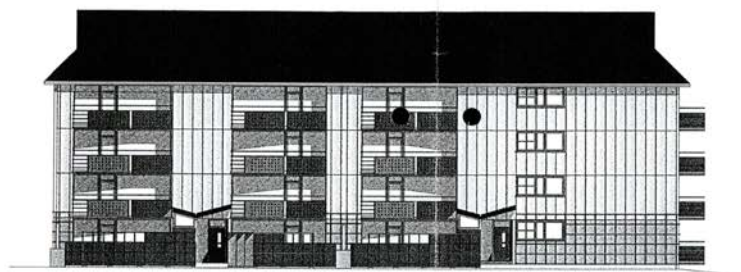
Stig H³ rstad
Styremedlem

Sturla Greiner Morset
Styremedlem

Arnstein Faanes
Styremedlem

Doruntina Rrusta
Styremedlem

99/05721



27a

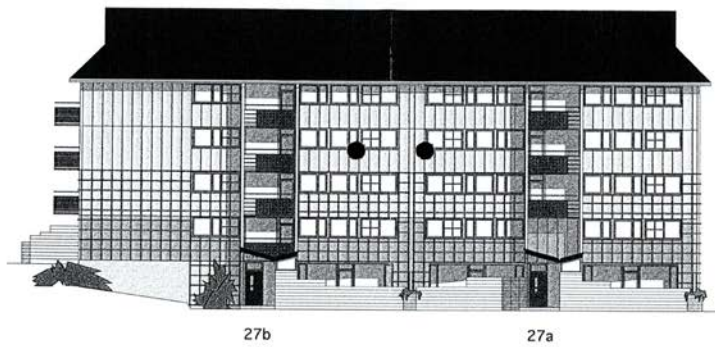
27b

TRONDHEIM KOMMUNE
ARBEIDSGRUPPENE

Ans. BU 3 0 M&P 1989

Plan nr.
 Skjema nr.

	FLATÅSEGGEN BL REHABILITERING		Revisjon	Revisjonsdato
	STUEFASADE, BLOKK 27			
STEINAR UDDI SIVILARKITEKT MNAL NPA RADEGÅVEREN 15 • BOKS 131 • 7100 ROSA • TLF. 73831357 95053681		Målestokk	Dato	
		1:200	18.02.99	



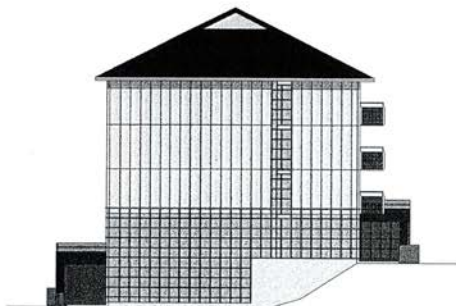
TRONDHEIM KOMMUNE	
BYGGING BYUTVILLING	
Ans.	Skisse
BU	30 MAR 1999
Dokument	
Dokument	

	FLATASEGGEN BL REHABILITERING SOVEROMSFASADE. BLOKK 27		Revisjon	Revisjonsdato
	STEINAR UDDU SIVILARKITEKT MNAL NPA RÅDHUSVEIEN 15 • BOKS 131 • 7100 RØSSA • TLF 73851337 95203463		Tepping nr.	27-3
Skala		1:200	Dato	18.02.99

08/08/2011



27b
SENKET VINDU



27a



27b

AVD. KOMMUNE
BU 30 MAR 1999
Dokument
Grunnplan

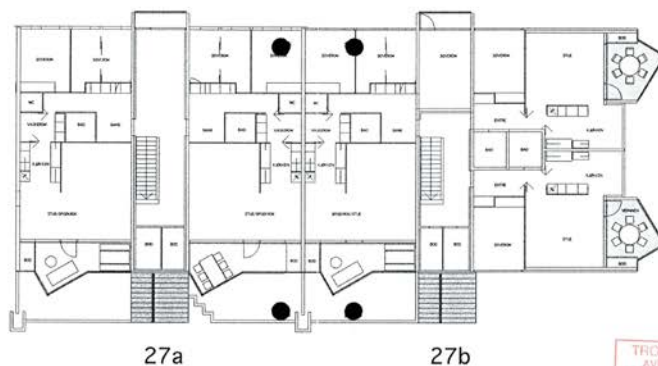


FLATASEGGEN BL
REHABILITERING
GAVLFASADER. BLOKK 27

STEINAR UDDU SIVILARKITEKT MNAL NPA
RÅDHUSVEIEN 15 • BOKS 131 • 7100 RISSA • TLF. 71851137
95051681

Revisjon	Revisjonsdato
Teigning nr.	27-44
Målestokk	Dato
1:200	18.02.99

98/08721



27a

27b

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYGGGJØRSEL

Ans.
BU 30 MAR 1999

Ring nr.
Dokument:

	FLATÅSEGGEN BL. REHABILITERING		Rev. nr.	Rev. dato
	PLAN 2 ETG. BLOKK 27		Tegning nr.	27-1b
	STEINAR UDDØ SIVILARKITEKT RÅDHUSVEIEN 15 • BOKS 131 • 7100 RISLA		MNAI NPA Tlf. 73851357 95055681	Målestokk 1:200



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

TOBB
Krambugata 1

FERDIGATTEST

N-7005 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Helene Ljungbäck

Vår ref.
99/08721/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
HW/B.3.3/2003026932

Dato
07.01.2004

NEDRE FLATÅSVEG 1-29, BLOKK NR 27, FERDIGATTEST FOR REHABILITERING

Byggested: Nedre Flatåsveg 1-29, Blokk nr 27 Gnr.: 194 Bnr.: 191
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: Steinar Uddu sivilarkitekt MNAL.NPA
Tiltakshaver: Flatåseggen BL. styreform. Thorbjørn Bye
Arbeidets art: Blokk (lamellhus)
Tiltakets art: §93. Arbeid som krever byggetillatelse

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 22.12.2003.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

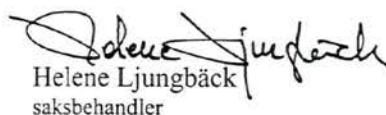
Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, mottatt 22.12.2003 bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr.DB 1619/99, DB 2560/99 og DB 0052/00.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Haugfønning
bygningssjef


Helene Ljungbäck
saksbehandler

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4657/10

K. Lund AS
Tempeveien 15

FERDIGATTEST

N-7005 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Mirjana Nikolic

Vår ref.
10/38443
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
06.12.2010

Nedre Flatåsveg 27 B, ferdigattest for våtrom

Byggested: **Nedre Flatåsveg 27 B** Gnr./Bnr.: **194/191**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **K. Lund AS**
Tiltakshaver: **Torild Buhaug**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype: **Del av rekkehus med 3 eller 4 boliger**

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

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 03.12.2010.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ETT 3588/10- igangsettingstillatelse.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
10/38443

Vår dato
06.12.2010

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Torild Buhaug, Nedre Flatåsveg 27 B, 7099 FLATÅSEN
Flatåseggen borettslag, c/o TOBBKrambugt 1, 7005 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

Klagefrist

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

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

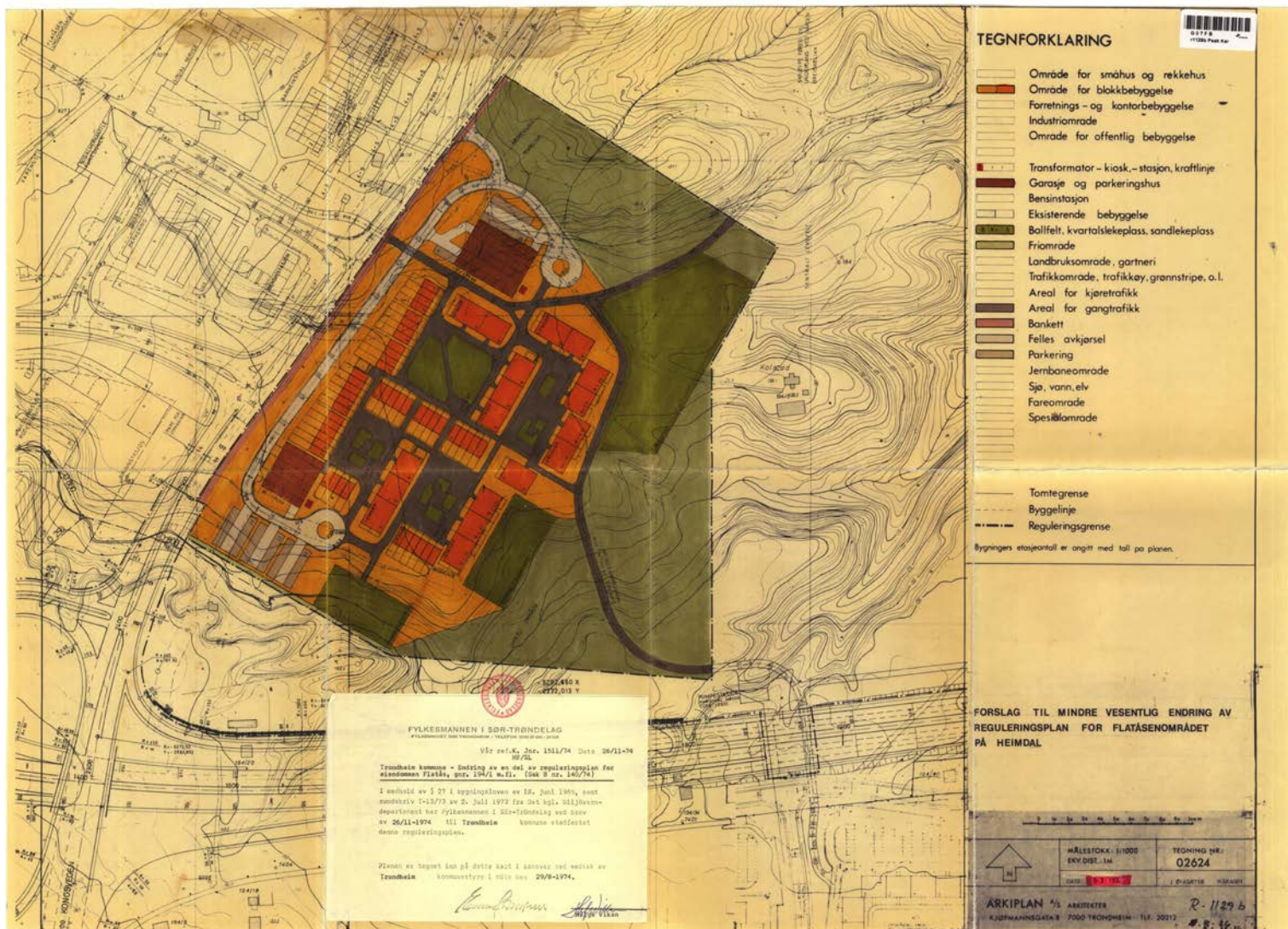
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

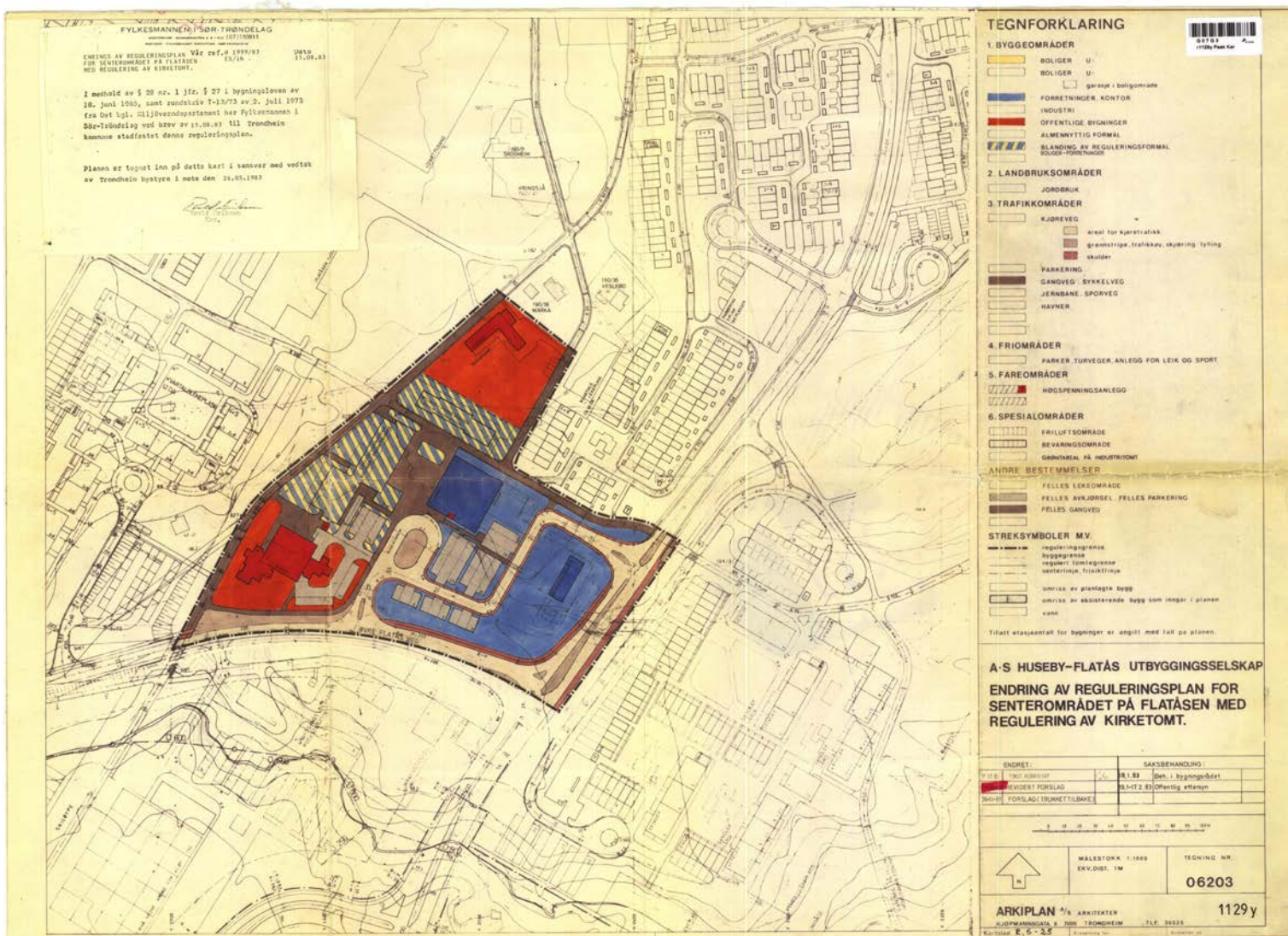
Telefon:
+47 72542500

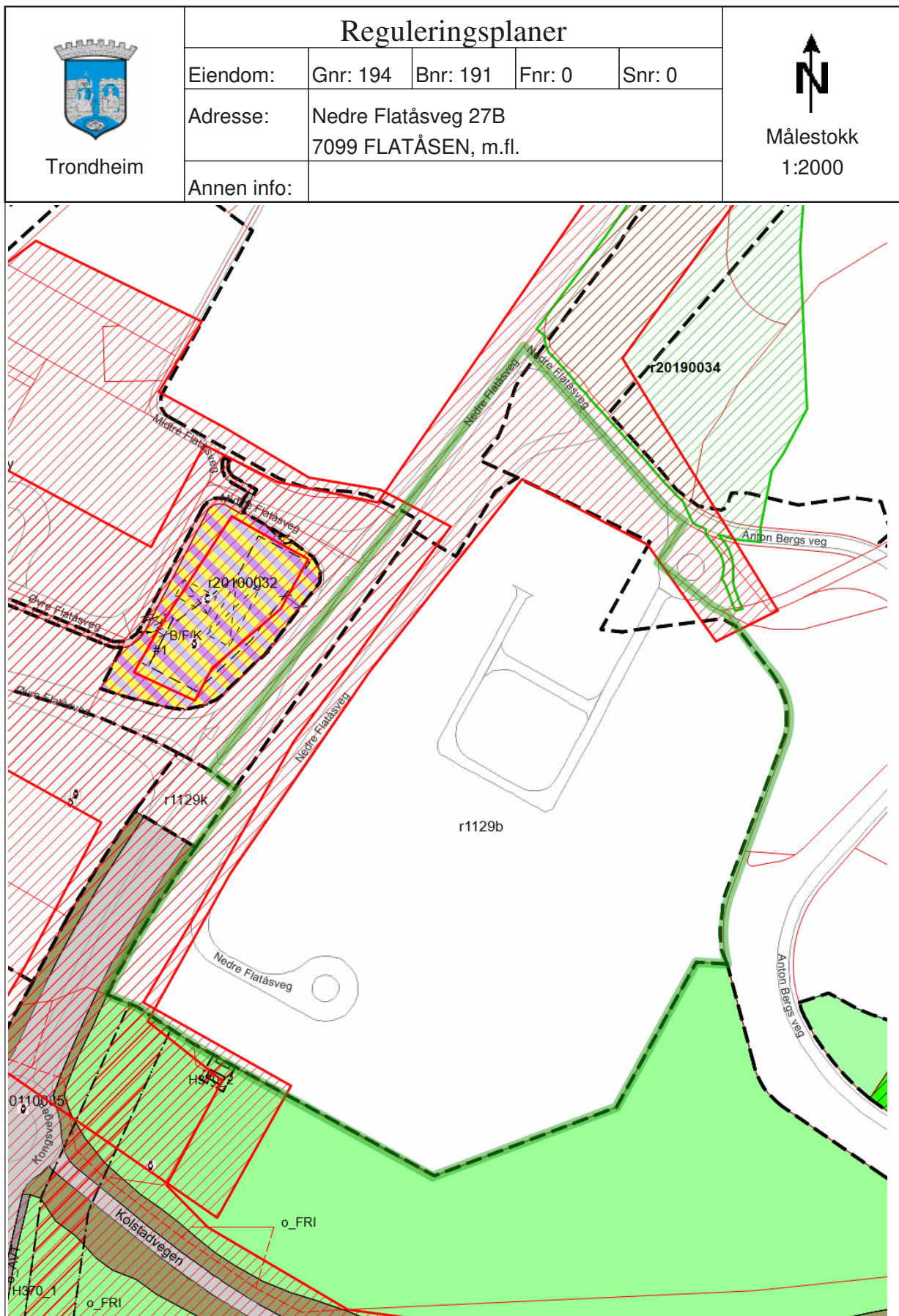
Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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







Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert støyskjerm
	Måle- og avstandslinje		Park		Felles grøntareal
	RpBestemmelseOmråde		Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)		Frisikt
	Bolig/Forretning/Kontor		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Friområde				

✓ R 378, bystyret 30.05.96

BU/300/35988/95

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT B 19
KOLSTAD/FLATÅSEN

Planen er datert: 02.05.95

Dato for siste revisjon av planen: 14.02.96

Dato for revisjon av bestemmelsene: 04.03.96

Dato for Bystyrets vedtak: 30.05.96

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

Planen fastlegger følgende arealbruk innen området:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder
Fareområder
Fellesområder

1. BYGGEOMRÅDER

- 1.1. Innenfor feltene A, B og C skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Mindre vesentlige endringer kan gjøres med Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansker's samtykke innenfor rammen av plan-og bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.
- 1.2. TU for feltene A, B og C, (garasjer inkludert) må ikke overstige 45%. Fellesarealer skal regnes med i tomtearealet.
- 1.3. Bebyggelsens maksimale etasjeantall er angitt på plankartet.

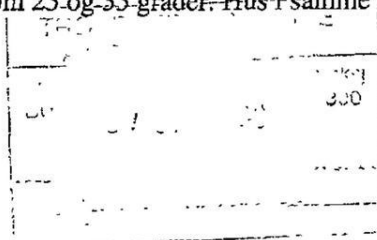
Med to etasjer menes to ordinære etasjer uten innredet loft.

Med tre etasjer menes en ordinær etasje pluss sokkeletasje og innredet loft.
Loftsetasjen kan ha en knestokk på inntil 0,5 m.

Med fire etasjer menes to ordinære etasjer pluss sokkeletasje og innredet loft.
Loftsetasjen kan ha en knestokk på inntil 0,5 m. Det kan tillates takoppløft for å gi luftemuligheter på soverom.

- 1.4. Møneretninger er vist på plankartet.

Takvinkel kan være mellom 25 og 35 grader. Hus i samme rekke skal ha samme takvinkel



1.5. Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal vise:

- endelig plassering av utvendige boder, tørkegårder, søppelbeholdere og sandlekeplasser
- terrengbehandling av bolig- og fellesarealer med cotehøyder og beplantning.
- endelig husplassering må godkjennes av Utbyggingskontorets geoteknikere.

1.6. Før det kan godkjennes byggemeldinger i felt D, må det foreligge vedtatt bebyggelsesplan i samsvar med Plan- og bygningslovens § 28-2.

Det skal foreligge detaljerte geotekniske undersøkelser før det kan godkjennes byggemeldinger i felt D.

Før felt D kan tillates en TU på inntil 45% inkl. garasjer.

1.7. Byggemeldinger kan ikke godkjennes før det er tilstrekkelig skolekapasitet.

1.8. Det skal utarbeides fargeplan for utvendig fargesetting av bygningene i de enkelte felt. Planene skal godkjennes av Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker.

2. TRAFIKKOMRÅDER

2.1. Samleveggen skal utstyres med fartsdempende tiltak.

2.2. Det skal etableres støyskjerming mot Ytre Ringveg slik at trafikkstøyen i boligfeltene ikke overstiger de verdier som er angitt i Miljøverndepartementets rundskriv T 8/79 og T 1/86, det vil si 55 dBA utendørs og 30 dBA innendørs.

Støyskjermingen skal detaljplanlegges og byggemeldes og skal være oppført før boligene tas i bruk.

2.3. Areal makert som trafikkdele, skjæring, fylling, annet vegetasjon skal planeres og gis en tiltalende parkmessig behandling.

4. FRIOMRÅDER

4.1. Ved anleggsarbeider på platåene skal det ikke fylles ut i friområdet, unntatt når det skjer i forbindelse med planlagt oppfylling innerst i dalene. Fyllingene skal gis en tiltalende avslutning mot opprinnelig terreng, og ellers planeres og tilsås.

Fyllingene skal vises på situasjonskartet for byggefeltene, og skal godkjennes av Utbyggingskontoret.

Fyllingsskråninger skal ferdigstilles og tilsås i takt med ferdigstillingen av boligene.

4.2. Bekken gjennom planområdet skal i størst mulig utstrekning fortsatt gå i friluft.

- 4.3. Innenfor grense som er vist på planen er det ikke tillatt med inngrep i terreng eller vegetasjon.
- 4.3. Friområdet langs Ytre Ringveg skal planeres som turveg, og slik at det kan tjene som flomveg ved et eventuelt brudd på hovedvannledningen.

5. FAREOMRÅDER

- 5.1. Nettstasjoner skal utplasseres i samråd med Trondheim Energiverk.

6. FELLESOMRÅDER

- 6.1. Felles parkeringsplass FP ved Nedre Flatås veg kan brukes til oppstilling av for eksempel yrkesbiler og campingvogner, oppstilling av bilvrak og annen lagring er ikke tillatt.

Den skal være felles for planområdet, samt borettslagene på Flatåseggen og Nordre og Søndre Flatåsen.

- 6.2. Fellesareal FF skal være felles for Flatåseggen borettslag.
- 6.3. Felles gangveg, gårdsplass skal også være et lekeområde for barn. Renevasjonsbiler og nødvendig servicetrafikk til boligene kan tillates, men parkering på gårdsplass er ikke tillatt.

For beboere med gangproblemer kan det gjøres unntak fra denne bestemmelsen.

- 6.4. Kvartalslekeplass F ved Ytre Ringveg er felles for hele planområdet. Fellesområdene forøvrig er felles for de boligfeltene de hører sammen med.
- 6.5. Lekeplasser på fellesområdene skal vises på byggemeldingene, og ferdigstilles samtidig med boligene.
- 6.6. Eksisterende boligeiendom på Kolstad skal ha atkomst fra felles avkjørsel som vist med atkomstpil.

7. FELLESBESTEMMELSER

- 7.1. Mindre vesentlig unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates at Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i plan-og bygningsloven og bygningsvedtektene.

- 7.2. Etter at reguleringsplanen med bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.



Vedtatt i Trondheim bystyres møte
30.05.96 sak nr. 172/1996

[Handwritten signature]
formannstøttesekretær

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
NEDRE DEL AV FLATÅSEN-OMRÅDET PÅ HEIMDAL

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Mindre vesentlige endringer kan foretas med bygningsrådets samtykke innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim by.

Gatehøyder som er påført reguleringsplan er endelige og således bindende for senere profiler for opparbeidelse.

§ 2

Uten bygningsrådets og vedkommende vegmyndighets godkjenning er det ikke tillatt med andre ut- og innkjørsler til de offentlige veger enn de som er vist på planene.

§ 3

De regulerte friarealer kan bare bebygges med bebyggelse og anlegg som tjener formål som er angitt i bygningsvedtektene for Trondheim by til bygningslovens § 69, avsnitt 3 A. De regulerte kvartalslekeplasser og ballfelt kan ikke anvendes på en måte som begrenser bruken av disse. Lagring eller annen utnyttelse som begrenser bruken av friarealene er ikke tillatt.

§ 4

Bortsett fra de områder som er regulert til jord- og skogbruksområder kan eksisterende vegetasjon ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke. Det må ikke plantes trær eller vekster som kan bli til ulempe for den offentlige ferdsel. Langs veg og i vegkryss må veglovens bestemmelser med hensyn til trær, busker og annen plantevekst overholdes. Innenfor frisiktareal i vegkryss skal det ikke etableres sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over planum for tilstøtende veger.

§ 5

Trafokiosker, venteskur ved busstopp samt telefonkiosker skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

§ 6

Bebyggelsen skal oppføres med maksimum etasjetall som vist på planen.

Bygningsrådet skal fastsette enhetlig takform for hus som naturlig hører sammen i gruppe eller rekke.

Tak med knestokk tillates ikke. Bygningsrådet skal godkjenne fargen på husene.



§ 7

Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelse er for 1-etasjes hus 3,5 meter, for 2-etasjes hus 6,0 meter og for 2-etasjes hus med sokkeletasje samt 3-etasjes hus 8,8 meter og 3-etasjes hus med sokkelside 11 meter.

§ 8

For bygninger på tomter avsatt til offentlig bebyggelse, skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse, høyde og utforming.

§ 9

For bebyggelsen, hvor minste avstand mellom frittliggende bygninger er mindre enn bygningslovens § 70, punkt 3 tilsier, må bygningene oppføres med brannvegg og forøvrig i samsvar med bygningslovens 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 bygningsrådets godkjenning overbygges.

Veglovens bestemmelser og byggelinjer må da overholdes. 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 frittliggende på planen tillates bare som tilbygg til hovedhuset.

Frittliggende småhus som ikke ligger med direkte tilknytning til offentlig boliggate skal ha avsatt en bilplass pr. eiendom i nærmeste overdekkete parkeringsanlegg.

§ 12

På areal som i planen er vist for gangtrafikk skal ferdsel med motorkjøretøyer være forbudt. Forbudet gjelder ikke langsomtgående vedlikeholdsmaskiner, utrykkingskjøretøyer under utrykking og kjøretøy til de eiendommer som bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle bestemmer.



§ 13

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal inneholde følgende:

Plassering og utforming av egnet stengsel langs Nedre Flatåsves vestsida.

Plassering av boder, garasje eller parkeringsplass, selv om dette ikke skal bygges samtidig med hovedbygningen.

Nøyaktige planer for plassering og opparbeidelse av sandlekeplasser.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

§ 14

Med byggemelding skal følge geoteknisk rapport om byggeprosjektet.

§ 15

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim by til anvendelse.

§ 16

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

§ 17.

Når særlige grunner tilsier det, kan det gjøres mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.



REGULERINGSBESTEMMELSER - ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR
SENTEROMRÅDET PÅ FLATÅSEN MED REGULERING AV KIRKETOMT.

R 1129y - st.f. 15.8.83 § 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

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

§ 2.

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

§ 3.

Bebyggelsen skal oppføres med maksimal etasjeantall som vist på planen. Bygningsrådet skal fastsette enhetlig takform og takvinkel for hus som naturlig hører sammen i en gruppe eller rekke. Bygningsrådet skal godkjenne fargen på husene.

§ 4.

For bygninger på tomter for offentlig bebyggelse skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse, høyde og utforming.

§ 5.

Felles trafikkareal øst for busstopp/taxiholdeplass er felles for eiendommene butikk og bensinstasjon. Felles trafikkareal vest for busstopp/taxiholdeplass er felles for bolig/forretningsbygget og kiosken.

§ 6.

På areal som i planen er vist for gangtrafikk skal ferdsel med motorkjøretøyer være forbudt. Forbudet gjelder ikke langsomtgående vedlikeholdsmaskiner, utrykkingskjøretøyer under utrykking og kjøretøy til de eiendommer som bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle bestemmer.

§ 7.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatretslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kopidisk.
008B102



Stadfestet
15/8-83.



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nedre Flatåsveg 27B
7099 FLATÅSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Oppdragsnummer:

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre