



aktiv.

Øvre Flatåsveg 9A, 7079 FLATÅSEN

Pen og romslig 4-roms leilighet i populært borettslag | To balkonger | Kjøkken TG1 | Eget vaskerom Tett på marka!



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 82 327,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 441 890,-
Felleskostn.: Kr 5 557,-
Selger: Erik Diego Evjen Nilsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 99/112 kvm
Tomtstr.: 94067 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 194, bnr. 149
Andelsnr.: 82
Oppdragsnr.: 1710250077

Velkommen til Øvre Flatåsveg 9A!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Øvre Flatåsveg 9A - en romslig 4-roms leilighet med gjennomgående planløsning og to balkonger. Leiligheten ligger i et populært og familievennlig område, med kort vei til marka, kollektivtransport og dagligvarebutikker. Her bor du i et rolig og etablert nabolag med gode fritidsmuligheter og et trygt bomiljø for hele familien. Borettslaget er veldrevet med vaktmestertjenester.

Verdt å merke seg:

- Fire boder
- Oppgradert kjøkken fra 2018
- Separat toalett og vaskerom
- Rolig nabolag med gode kollektivmuligheter
- To balkonger - én fra stue og én fra soverom
- Gangavstand til skole, barnehage og butikker
- Tre romslige soverom med god oppbevaringsplass
- Flotte turmuligheter rett i nærheten, sommer som vinter

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Egenerklæring	41
Tilstandsrapport	46
Energiattest	63
Vedtekter	64
Husordensregler	75
Regnskap & Budsjett 2023	78
Byggetegninger	81
Midlertidig brukstillatelse for fasaderehabilitering	83
Reguleringskart	86
Reguleringsplan	91
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 11 m² - Boder i kjeller og på gang.

2. etasje:

BRA-i: 99 m² - Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalett, vaskerom, gang.

BRA-e: 2 m² - Bod på balkong.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

15 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Leiligheten disponerer 4 stk boder på henholdsvis 2,5m² (på gang), 5m² og 3,5m² (i kjeller) bod på balkong på ca 2m². Totalt bodareal på 13m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

94067 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med grøntarealer, gangstier, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer. I tillegg til lekeapparater til glede for de minste.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Flatåsen med ball- og lekeplasser rett utenfor leiligheten. Det er gangavstand til Flatåsen barne- og ungdomsskole. Det ligger også flere barnehager i nærområdet, blant annet Furutoppen og Flatåsen barnehage.

Her bor du i kort gangavstand til dagligvarebutikker som Coop Extra Flatåsen, Rema 1000, og Europris er nærmeste dagligvarebutikker. Det er kun et par hundre meter til Flatåsen senter. Ønsker du ytterligere servicetilbud har City Syd et rikt og variert utvalg på Tiller.

Det er et godt kollektivtilbud, med nærmeste bussholdeplass en kort spasertur unna. Det er pent opparbeidede lekeplasser og fellesarealer inne på tunet, samt kort vei til fotballbane, lysløype, skiløyper, idrettshall, treningssenter og svømmehall. Området har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder som bl.a. Granåsen skianlegg og Saupstad skisenter, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

For barnefamilier finnes det flere barnehager i nærheten, blant annet Øvre Flatåsen barnehage (0.3 km) og Furutoppen barnehage (0.5 km). Flatåsen skole (1.-10. trinn) ligger bare fire minutter unna, mens videregående opplæring tilbys ved Heimdal videregående skole, som ligger cirka 1,6 km fra boligen.

Når det gjelder fritidsaktiviteter, har Flatåsen IL et bredt tilbud innen fotball, håndball, langrenn og friidrett. Treningssenteret Fitnesspoint Flatåsen ligger bare syv minutter unna, og for vinteridrettsentusiaster er det enkelt å komme seg til Granåsen skianlegg, som er Trondheims hovedarena for skisport. I sommerhalvåret er badevann som Leirsjøen, Lianvatnet og Hestsjøen populære utfartssteder.

Offentlig kommunikasjon

Bussen stopper kun fire minutter unna på Flatåsen senter. Fra dette knutepunktet går flere busslinjer som gir enkel tilgang til Trondheim sentrum og øvrige bydeler. Med bil tar det ca. 8 min til Heimdal sentrum.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Just Roar Dragsten opplyser om følgende byggemåte: Leiligheten ligger i 2 etasje i en boligblokk oppført i fire etasjer pluss kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: El-kontroll utført i februar 2025. Kun skiftet en hovedsikring.

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

Svar: Nei

Innhold

ENTRÈ

Leiligheten ligger i andre etasje og har adkomst via felles trappeoppgang. Entréen er lys og romslig med gode oppbevaringsmuligheter med skoskap og en stor skyvedørsgarderobe.

STUE

Den åpne og luftige stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære. Her er det god plass til både sofa- og spisegruppe, og rommet innbyr til både hverdagskos og sosiale sammenkomster. Fra stuen er det utgang til en av boligens to balkonger, hvor man kan nyte solen og utsikten over nærområdet.

KJØKKEN

Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og har en moderne innredning med hvite fronter mørk benkeplate, og integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp i tillegg til at det er opplegg for vaskemaskin. Det er god skap- og benkeplass, samt ventilator med mekanisk avtrekk over stekesonen.

SOVEROM OG GARDEROBE

Leiligheten har tre gode soverom, alle med parkett på gulvet og malte vegger. Fra det ene soverommet har man utgang til den andre balkongen, perfekt for å lufte ut soverommet på varme dager. Soverommene måler henholdsvis 14,5, 12 og 11 kvm, og har rikelig med oppbevaringsmuligheter i form av garderobeskap og lagringsplass. I tillegg har leiligheten flere gode oppbevaringsmuligheter med en bod på balkongen, en bod i oppgangen og to kjellerboder.

BAD, TOALETTROM OG VASKEROM

Badet har fliser på gulv og vegger, og er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap og speil med integrert belysning. I tillegg har boligen et separat toalett, noe som er praktisk for en familie eller gjester. Det egne vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekum og varmtvannsbereder, og gir gode arbeidsforhold for klesvask og oppbevaring av husholdningsartikler.

BALKONGER

Leiligheten har to balkonger - én med utgang fra stuen og én med utgang fra soverommet. Begge har støpt dekke og rekkverk i aluminium.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Avløpsrør:

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

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

- Vannledninger:

Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. TG 2 er satt pga vannledninger har nådd halvparten av forventet brukstid. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

- Elektrisk:

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har

installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

- Våtrom - Bad:

Oppsummering av overflater: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 2,5 cm. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Det anmerkes at det ikke benyttet bunnskinne i underkant av våtromsplater slik produsenten anviser. Det er likevel benyttet silikon i mellom våtromsplate og sokkelflis slik at tetting ansees å være tilfredsstillende slik badet er benyttet med dusjkabinett. TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm. Fortsatt bruk av dusjkabinett med tanke på fallforhold på gulv anbefales.

- Våtrom - Vaskerom:

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG 2 er satt pga alder på tettesjikt og type sluk. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

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 Telenor.

Parkering

Parkeringsplass kan søkes hos TOBB. Borettslaget har 282 garasjeplasser i underjordiske fellesgarasjer. I tillegg er det flere parkeringsplasser utendørs på tomten til Borettslaget, se kart. Beborere og gjester registrerer sine biler via smartoblat. Ledige garasjer tildeles av TOBB etter søknadsdato og etter vaktmester har gitt beskjed om innleverte nøkler (chip). Det betales ikke innskudd for garasjer i Kolstadhaugen Borettslag, men ved tildeling av garasje betales et tildelingsgebyr til TOBB. Se "Husordensregler" vedlagt i salgsoppgaven for ytterligere informasjon knyttet til

parkering.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
81328520

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 tinglysning. 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 tinglysning 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.

LADING AV BIL UTE OG INNE

For info vedr. lading sjekk borettslagets hjemmeside www.kolstadhaugen.no

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/>.

NØKLER

Boligselskapet har avtale med TOBB om oppbevaring av hovednøkler. TOBB har inngått avtale med Avarn Security om oppbevaring av nøklene. TOBB formidler bestilling av ekstra nøkler ved behov for dette. Skjema for nøkkelbestilling finnes på www.tobb.no. Boligselskapet har avtale om innlåsing. Mot betaling kan andelseier kontakte Avarn Security for å få hjelp til innlåsing i egen leilighet.

DIVERSE UTSTYR

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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med elektrisitet via panelovner og gulvvarme.

Info strømforbruk

Selger har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 350 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 051 018

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 204 072

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, elektroniske fellesavtaler og diverse drifts- og serviceavtaler.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Totalt: kr 5 557,-
- Felleskostnad renter: kr 608,-
- Felleskostnad avdrag: kr 869,-
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 589,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 491,-

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil bli endret fra og med 01.04.2025.

De nye kostnadene vil være som følger:

- Totalt: kr 5 609,-
- Felleskostnad renter: kr 608,-
- Felleskostnad avdrag: kr 869,-
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 589,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 543,-

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 557

Andel Fellesgjeld

Kr 82 327

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.

NEDBETALING AV FELLESGJELD: Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 4 081

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kolstadhaugen Borettslag

Organisasjonsnummer

848819662

Andelsnummer

82

Om borettslaget

Kolstadhaugen borettslag er etsamvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 14614066010, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2025: 4.70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 04.03.2025: 11 745 515

Andel av saldo: 28 286

Første termin/første avdrag: 31.12.2007 (siste termin 31.12.2029)

Flytende rente

Lånenummer: 14614066030, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2025: 4.70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 04.03.2025: 1 567 512

Andel av saldo: 3 775

Lånenummer: 14614066001, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2025: 4.70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 04.03.2025: 6 695 703

Andel av saldo: 16 125

Første termin/første avdrag: 30.06.2008 (siste termin 30.06.2030)

Flytende rente

Lånenummer: 14614066020, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2025: 4.70% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 04.03.2025: 6 605 694
Andel av saldo: 15 908
Første termin/første avdrag: 30.06.2008 (siste termin 30.06.2030)
Flytende rente

Lånenummer: 90517302855, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2025: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 04.03.2025: 7 571 631
Andel av saldo: 18 234
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2041)
Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

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

Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Forkjøpsrett

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

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

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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fra til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før andelen har skiftet eier.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status pr. 31.12.2023:

- Årsresultat: kr 6 611 779,-
- Egenkapital: kr 137 426 580,-
- Disponible midler: 1 499 692,-
- Årets endring i disponible midler: kr 2 214 771,-

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

Hunde- og katteeiere må ta hensyn til de andre beboerne. Hunder og katter skal være i bånd på borettslagets område. Hunde- og katteeiere oppfordres til å lufte hunder på utsiden av borettslaget, ikke inne i tunene. Hunde- og katteeiere plikter å ta opp ekskrementer på borettslagets område. Vasking og børsting av hunder og katter skal ikke forekomme på altanen. Det anbefales at hund og katt chippes. Det anbefales også at katter kastreres.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 194, bruksnummer 149 i Trondheim kommune. Andelsnr. 82 i Kolstadhaugen Borettslag med orgnr. 848819662

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

16.03.2018 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 195 BNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 195 BNR: 10
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

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.

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

Det er utstedt byggetillatelse for fasaderehabilitering, for Øvre Flatåsveg 9 A-B, datert 04.06.1998. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for fasaderehabiliteringen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er avvik fra byggetegninger og dagens bruk. Rom mellom kjøkken og wc-rom er innredet som bad og dør mot kjøkken er fjernet, bad benyttes til vaskerom. Det fremgår ikke hva rom mellom kjøkken og wcrom er godkjent til, så vanskelig å vite om det er noen risiko i forhold til at det skulle vært omsøkt. Ingen søknadsplikt for omgjøring av bad til vaskerom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via Øvre Flatåsveg som er en kommunal veg. Borettslaget har ansvaret for interne veier.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt Reguleringsplan for Flatåsområdet på Heimdal, planID r1129d, datert 01.07.1975, og er blant annet regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen er videre underlagt følgende reguleringsplaner:

Reguleringsplan for Flatåsområdet, som omfatter eiendommene gnr. 194/1 m.fl. (planID r1129, datert 16.04.1974).

Reguleringsplan for Endring av en del av reguleringsplanen for Flatås, gnr. 194/1 m.fl. (planID r1129h, datert 15.02.1977).

Reguleringsplan for endring av adkomstveg til eiendommene Øvre Flatås veg nr. 1 til nr. 21 (planID r1129u, datert 25.09.1979).

I tillegg ligger eiendommen i et område for bevaring av kulturmiljø i Kommuneplanens arealdel.

Relaterte planer:

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

Planid: r0038h

Plannavn: Øvre Flatåsveg 20, gnr. 194/196 Reguleringsendring og fradeling. (5.12.2001)

Planid: r1129af

Plannavn: Øvre Flatåsveg 32, tillegg 1, gnr. 195/58 og Øvre Flatåsveg 32, gnr. 195/16 Reguleringsendring og fradeling. (21.3.2002)

Planid: r1129ag

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.

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

3 350 000 (Prisantydning)

82 327 (Andel av fellesgjeld)

3 432 327 (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)

3 441 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 449 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 452 590 (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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 34 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. 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 27 498,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

12.03.2025













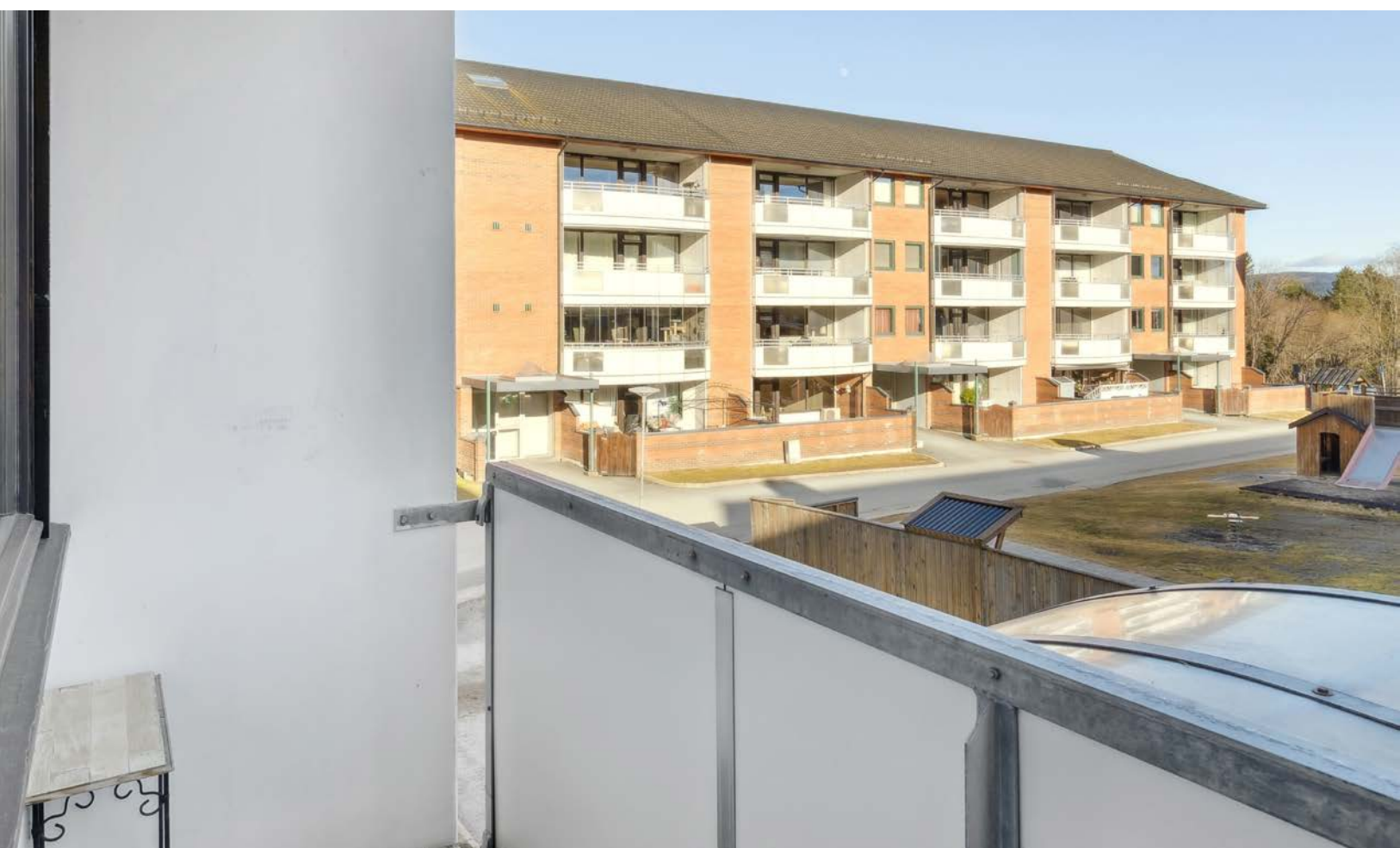








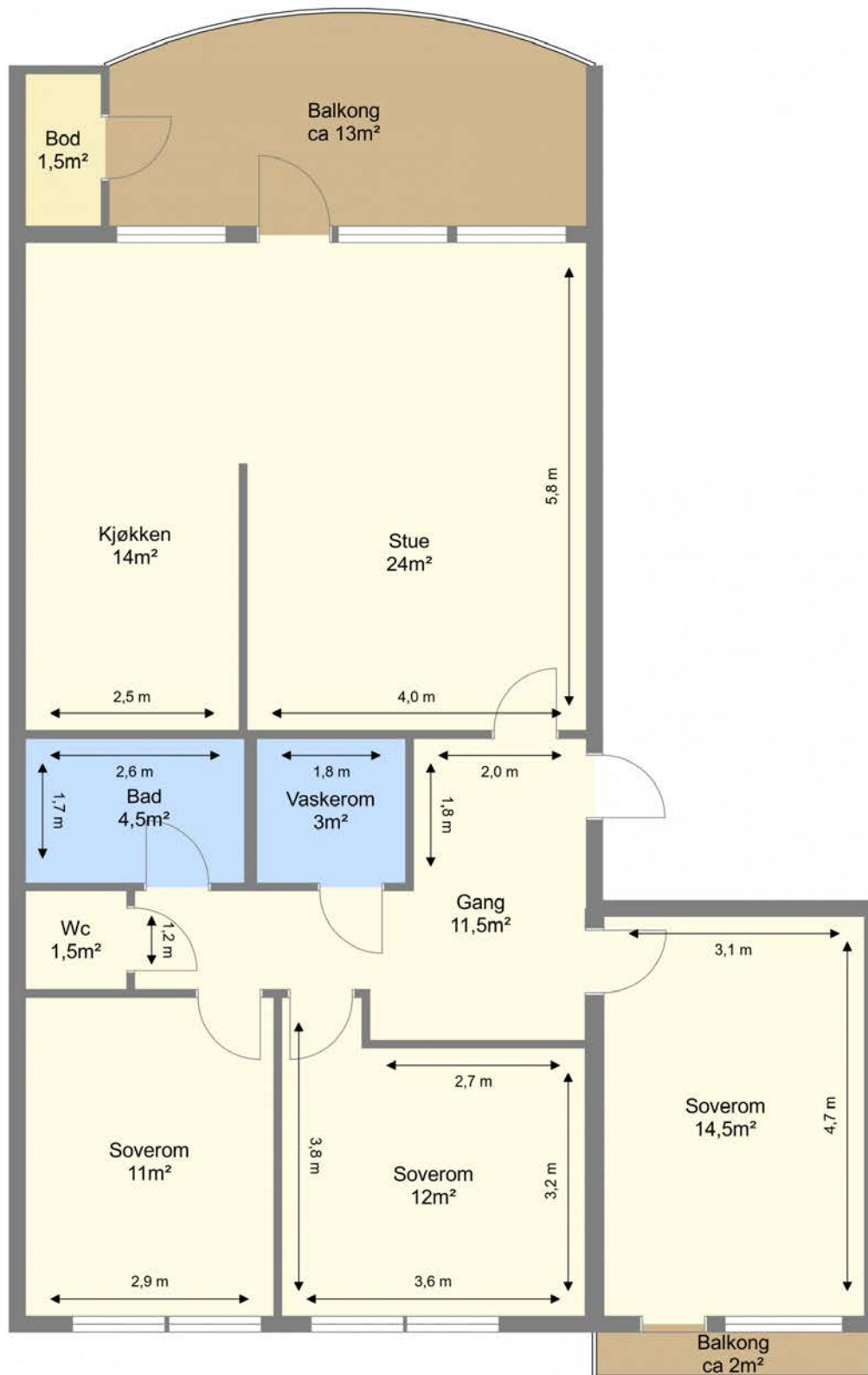






Øvre Flatåsveg 9 A, Anr 82

2. etasje



Vedlegg

Nabolagsprofil

Øvre Flatåsveg 9A - Nabolaget Flatåsenget - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Flatåsen senter	4 min	🚶
Linje 16, 23, 40, 50, 52, 53, 101	0.3 km	
Heimdal stasjon	9 min	🚗
Linje R70	4.8 km	
Trondheim S	18 min	🚗
Linje F6, F7, R60, R70, R71	13.8 km	
Trondheim Værnes	37 min	🚗

Skoler

Flatåsen skole (1-10 kl.)	4 min	🚶
710 elever, 41 klasser	0.3 km	
Huseby barneskole (1-10 kl.)	21 min	🚶
510 elever, 47 klasser	1.7 km	
Romolslia skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
182 elever, 14 klasser	1.7 km	
Heimdal Friskole (1-10 kl.)	23 min	🚶
66 elever, 6 klasser	2 km	
Cissi Klein videregående skole	18 min	🚶
Heimdal videregående skole	19 min	🚶
730 elever	1.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Fogdenget 7	13 min	🚶
Langhaugen 6b	14 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

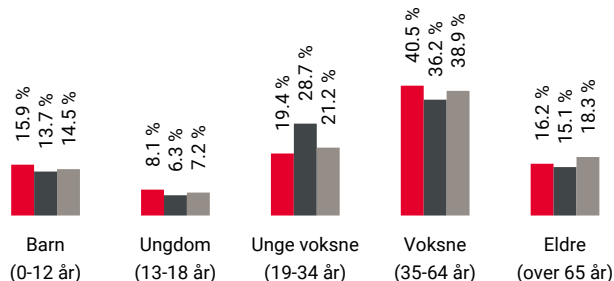
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Flatåsenget	720	333
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
42 barn	0.3 km	
Furutoppen barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
111 barn	0.5 km	
Nedre Flatåsen barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
90 barn	0.7 km	




Dagligvare


Coop Extra Flatåsen	4 min	🚶
Rema 1000 Flatåsen	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.4 km	





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

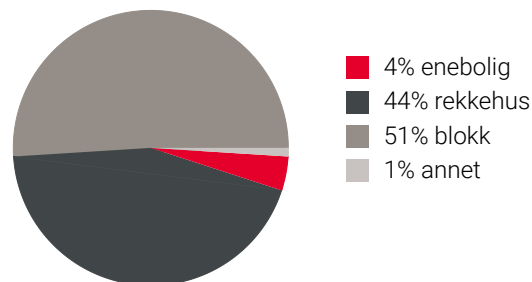
 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

-  Flatåsen idrettsplass 2 min 
Aktivitetshall, fotball 0.2 km
-  Furuhaugen skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  Fitnesspoint Flatåsen 7 min 
-  3T-Saupstad 16 min 

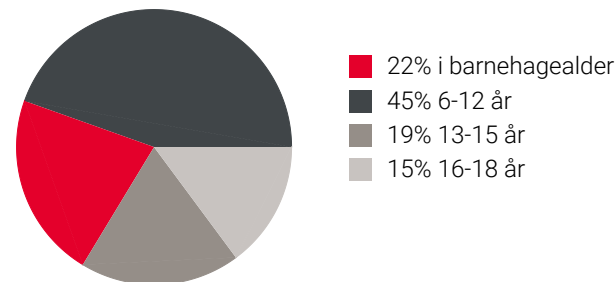
Boligmasse



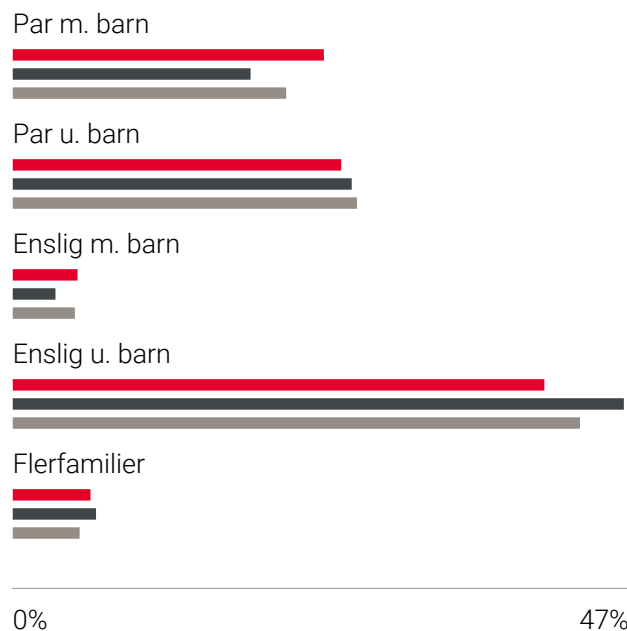
Varer/Tjenester

-  City Syd 8 min 
-  Vitusapotek Saupstad Senter 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



-  Flatåsenget
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250077	
Selger 1 navn	
Erik Diego Evjen Nilsen	
Gateadresse	
Øvre Flatåsveg 9A	
Poststed	Postnr
FLATÅSEN	7079
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1710250077

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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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: 1710250077

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Diego Evjen Nilsen	65497e8a58950b2c7c7641 c71c66b2c8398fbb4a	10.03.2025 14:23:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250077

- 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>

Øvre Flatåsveg 9A 7079 FLATÅSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1975

BRA: 112 m²

BRA-i: 99 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

14

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28242>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

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

Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. TG 2 er satt pga vannledninger har nådd halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 2,5 cm. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Det anmerkes at det ikke benyttet bunnskinne i underkant av våtromsplater slik produsenten anviser. Det er likevel benyttet silikon i mellom våtromsplate og sokkelflis slik at tetting ansees å være tilfredsstillende slik badet er benyttet med dusjkabinett.

TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett med tanke på fallforhold på gulv.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

TG 2 er satt pga alder på tettesjikt og type sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.3.2025

Rapportdato
12.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Erik Diego Evjen Nilsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Egenerklæring datert 10.03.25

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **just@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

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: **Øvre Flatåsveg 9A, 7079 Flatåsen**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **194**

Bruksnr: **149**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **82**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1975**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 2 etasje i en boligblokk oppført i fire etasjer pluss kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Øvre Flatåsveg 9A

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	101	99	2	0	15
Boder i kjeller og på gang.	11	0	11	0	0
Totalt m²	112	99	13	0	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	101	99	2	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalett, vaskerom, gang.	Bod på balkong
Totalt m²	101	99	2		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Leiligheten disponerer 4 stk boder på henholdsvis 2,5m² (på gang), 5m² og 3,5m² (i kjeller) bod på balkong på ca 2m². Totalt bodareal på 13m²

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er to stk balkonger i tilknytning til leiligheten, en med utgang fra stue og en med utgang fra soverom. Begge balkongene har støpt dekke og rekkverk i aluminium.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger ble oppgradert i 1998.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør fra 1998.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Ingen vesentlige avvik registreres.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

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

6.4 Kjøkken**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkken fra 2018 etablert av tidligere eier fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold. Det opplyses av nåværende eier at det er etablert nye laminatplater mellom kjøkkenbenk og overskap.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved 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?

Nei

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

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Rommet vurderes til å være i bra stand. Det opplyses av selger at det er etablert nye veggplater på toalettet.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses av selger at det er foretatt spyling av avløpsrør i leiligheten i egenregi.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

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
Synlige vannledninger i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. TG 2 er satt pga vannledninger har nådd halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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
<p>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 eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.</p>	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent nyere dato	
Størrelse	
Ca 200 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom, wc og over stekesonen på kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses av selger om jevnlig vedlikehold av ventilasjonsanlegget i regi av selger.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2010 av tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 2,5 cm. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Det anmerkes at det ikke benyttet bunnskinne i underkant av våtromsplater slik produsenten anviser. Det er likevel benyttet silikon i mellom våtromsplate og sokkelflis slik at tetting ansees å være tilfredsstillende slik badet er benyttet med dusjkabinett. TG 2 er satt pga at fallforhold er mindre en referansenivået på 2,5 cm.	

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett med tanke på fallforhold på gulv.

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?	Ikke kontrollerbart
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

Det registreres bruk av membran ved inspeksjon i sluk, men det gjøres oppmerksom på at sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere om membran er klemt med klemring. Det forventes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Tilstøtende vegger mot våtrommet er mot nabo, kjøkkeninnredning og vaskerom. Pga dette er ikke hultaking foretatt.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.13 Våtrom: Vaskerom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, flis og malte overflater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ukjent oppgraderingsår.

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?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

Det ble ikke påvist skader eller avvik ved rommets overflater

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Støpejern

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

Ja

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

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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG 2 er satt pga alder på tettesjikt og type sluk.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og bereder.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p>	

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
<p>Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong/kompakt sponvegg og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.</p> <p>Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

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

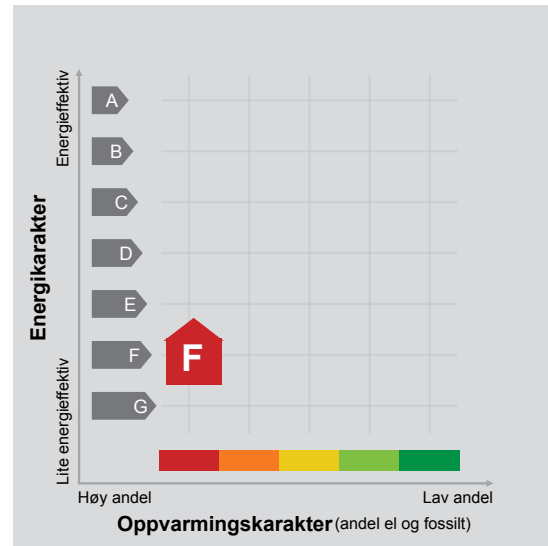
6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Flatåsveg 9A
Postnummer	7079
Sted	FLATÅSEN
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182419532
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-88343
Dato	06.03.2025



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 KOLSTADHAUGEN BORETTSLAG ORG NR 848 819 662

TILKNYTTET BOLIBYGGELAGET TOBB

Vedtektene er vedtatt på konstituert generalforsamling 21.03.1974.

Endret og tilpasset den nye borettslagsloven av 01.07.2006.

Endret på ordinær generalforsamling 10.05.2023.

Sist endret 07.05.2024

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 FORMÅL

Kolstadhaugen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) 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) andelen skal være på kroner to hundre
- (2) bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven §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 bolig til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har boligbyggelaget, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver sin skal framleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie tilsammen inntil 20 % av andelene jf. § 4-3 i lov om borettslag.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 SAMEIE I ANDEL

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i andelen 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 ovenfor 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 rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 HODVEDREGLER 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 slektning i rett opp eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stillingen som livsarving, til søsken eller til 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 husstandsfelleskapsloven §3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldene, og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i

vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 (1).

3-2 FRISTER FOR Å GJØRE FORKJØPSRETT GJELDENE

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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fra til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før andelen har skiftet eier.

3-3 NÆRMERE OM FORKJØPSRETTE

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtagelse 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 på boligbyggelagets nettsider.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 BORETTEN

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Dersom en andelseier ønsker å foreta endringer/installasjoner på utvendig fasade eller utomhus arealer, må det må på forhånd søkes til styret om godkjenning/samtykke. Dette gjelder bl.a. montering av varmepumper, oppsett/endring av platting/terrasse, levegg, markiser og elektronisk dørlås. Godkjenning/samtykke vil forutsette at andelseier aksepterer et utvidet ansvar for tiltaket slik det fremgår av pkt 4-1 (5) og (7), og pkt 5-1 (6).
- (5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som sol/vindavskjerming, varmepumpe og fliser, må ved

borettslagets rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel som installasjonen tilhører.

- (6) Innglassing av balkong er tillatt etter søknad og godkjenning fra styret. Generalforsamlingen har delegert fullmakt til styret til å godkjenne et slikt tiltak, forutsatt at følgende grunnvilkår er oppfylt:

- i. Tiltak skal følge utarbeidet mal godkjent av styret.
- ii. Ved evt godkjenning fra styret på søknad, skal tiltaket ikke igangsettes før andelseier har omsøkt og mottatt nødvendige godkjenninger fra de offentlige byggesaksmyndighetene. Offentlig godkjenning alene erstatter ikke kravet til godkjenning fra borettslaget v/ styret.
- iii. Andelseier bærer det fulle ansvaret for tiltaket før, under og etter ferdigstillelse, og skal av den grunn avgi skriftlig aksept av borettslagets vedtekter pkt 4-1 (5), (6) og (7) samt pkt 5-1 (6).
- iv. Styret kan avslå søknader med saklig grunn, herunder dersom noen av vilkårene som her er nevnt ikke følges/overholdes av andelseier.

- (7) Tiltak på fellesareal/-bygningssmasse, herunder innglassing, som gjennomføres i strid med/uten oppfyllelse av kravene i borettslagets vedtekter og/eller styrets godkjenning, skal andelseier selv og for egen regning sørge for å enten rette eller fjerne.
- (8) 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.
- (9) 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 år. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 husstanden 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 husstandsfelleskapsloven §3 andre ledd.

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 er 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 ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger og tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater inklusive varmepumpe, og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater inklusive slik som varmepumpe, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og karmen.
- (3) Andelseier har også ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på verandaer, balkonger ol., og sørge for å lede vann/kondensvann fra varmepumpe bort til dreneringspunkt. Veiledning på dette fås ved henvendelse til vaktmester.
- (4) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Andelseiere som bl.a. iht pkt 4-1 har fått samtykke til tiltak/installasjoner på fellesarealer, herunder balkong, bærer det fulle praktiske og økonomiske ansvaret for tiltaket nå og for fremtiden. Ansvaret omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskifting, og alle utgifter som egen andel og evt øvrig bygningsmasse og andeler påføres som følge av tiltaket. Ansvaret i denne sammenheng er en utvidelse av andelseiers vedlikeholdsansvar og innebærer at

borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvaret følger andelen og gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.

- (7) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5-2 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieren. 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 vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.
- (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 andelseier eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine jf borettslagsloven § 5-18.

5-3 Hagegjerd

Andelseiere har anledning å gjøre nærmere bestemte endringer på skillevegger utendørs på hageareal, på den siden av skilleveggen som vender mot andelseiers bolig. Styret i borettslaget skal ha et oppdatert skriv tilgjengelig, hvor det beskrives hvilke endringer som er tillatt, samt angis en fremgangsmåte for utførelse. Alle tiltak skal utføres fagmessig og i tråd med nevnte informasjonen. Alle tiltak utføres for andelseiers egen regning og risiko. Forutsatt korrekt og fagmessig utførelse ligger fremtidig vedlikehold av skilleveggene fortsatt i sin helhet til borettslaget.

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 husordensreglene.

6-2 PÅLEGG OM SALG

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven §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 PANTSIKKERHET

7-1 FELLESKOSTNADER

- (1) Felleskostnadene betaler hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17 desember 1976 nr.100.

7-2 BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 STYRET

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre 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 styre 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 fremmøtte styremedlemmene.
- (4) Søknader om støtte til lag og foreninger skal ikke behandles før årsrapport og revidert regnskap fra siste år er fremlagt for styret i borettslaget.

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 møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre 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 utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
 2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven §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 felleskostnader.

8-4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT

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

9. GENERALFORSAMLING

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 har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at ekstraordinær generalforsamlingen holdes tidligst tre dager og senest tjue dager etter at kravet er framsatt.

9-3 VARSEL OM OG INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om 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 allikevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1)

9-4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og vara medlemmer
- 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 angis en stemme.

9-7 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

- (1) Foruten saker som er 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 med 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 framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamling om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemningen om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven § 5-22 og 5-23.

10-2 TAUSHETSPLIKT

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet ovenfor 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 MINRETALLSVERN

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. VEDTEKSENDRING OG FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN

11-1 VEDTEKSENDRINGER

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagsloven § 7-12:
 - Vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - Bestemmelse for forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN

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.



ORDENSREGLER FOR KOLSTADHAUGEN BORETTSLAG

Vedtatt av ordinær generalforsamling 19. mai 2008. Endret 24. juni 2020, 5. mai 2022 & 12. juni 2023.

Ordensreglene kan bare endres på generalforsamling, herunder ekstraordinær generalforsamling, med minimum simpelt flertall av de avgitte stemmer.

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET

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

RENHOLD

Borettslaget har avtale med vaskebyrå, som vasker fellesarealer i blokkene.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng ikke klesvask, tepper o.l utvendig på balkongene.

GARASJE

Borettslaget har 3 fellesgarasjer med 282 plasser. Ledige plasser tildeles av TOBB etter søknadens ansiennitet. Det tildeles kun en plass per andel.

Dersom to garasjeplassleiere ønsker å bytte garasjeplass tar de kontakt med TOBB. Nye kontrakter må undertegnes og det må betales gebyr til TOBB

Det er kun registrerte kjøretøy som skal stå på tildelte garasjeplasser. Kjøretøyet skal stå innenfor oppmerket plass. Garasjeplassen skal holdes ryddig og ren for søppel. Det er forbudt med bilreparasjon i garasjene. Sykler, bildekk, motordeler m.m. må ikke lagres på garasjeplassen. Hensatte gjenstander i garasjene kan når som helst, og uten forvarsel, fjernes.

Styret viser forøvrig til garasjekontrakt og gjør oppmerksom på at brudd på kontrakten kan medføre til oppsigelse av plassen.

PARKERING

Det er forbudt å parkere motorkjøretøy i oppganger.

Styret oppfordrer de som har garasjeplasser til å bruke disse, og ikke oppta parkeringsplasser ute.

Parkering av campingvogner, bobiler og tilhengere skal foretas på nederste plass, ved nr. 37. Her blir det nummererte plasser hvor man får tildelt plass mot et gebyr. Kun registrerte campingvogner, bobiler og tilhengere kan stå her. De som står her må tilhøre borettslaget.

Uregistrerte kjøretøy har ikke tillatelse til å parkere på borettslagets område.

Det er ikke lov å parkere i tunene. Parkeringsvaktsselskap tar seg av kontroll av parkeringsområdet og tun. Hele borettslagets område er privatrettslig regulert, og

alle som står parkert her må være registrert, enten som gjest eller som beboer. Parkering er kun tillatt på oppmerket parkeringsplass. Se skilting på området for regler.

RO I HUSET

Trapper og oppganger må ikke benyttes som oppholdssted eller som lekeplass. Bråk, støy og musikk som forstyrrer naboen må ikke forekomme. Det skal være ro i huset klokken kl.23:00. Støyende håndverksvirksomhet skal opphøre klokken 18:00 lørdager og klokken 20:00 på hverdager. På søndager og helligdager skal det ikke forekomme støyende håndverksvirksomhet.

Styret anbefaler at hovedinngangsdør holdes låst hele døgnet, men det er opp til hver oppgang og bestemme dette.

TRAMPOLINE

Trampoliner kan kun benyttes i tidsrommet 10:00-20:00. Det er kun tillatt å sette opp trampoline i hageareal hvor andelseier har eksklusiv bruksrett.

Andelseier er økonomisk ansvarlig for skader som eventuelt måtte oppstå. Trampolinen skal til enhver tid være i forsvarlig stand og forsvarlig montert, i henhold til leverandørens spesifikasjoner. Trampolinen skal ha sikkerhetsnett.

HUNDE- OG KATTEHOLD

Hunde- og katteeiere må ta hensyn til de andre beboerne. Hunder og katter skal være i bånd på borettslagets område. Hunde- og katteeiere oppfordres til å luften hunder på utsiden av borettslaget, ikke inne i tunene.

Hunde- og katteeiere plikter å ta opp ekskrementer på borettslagets område. Vasking og børsting av hunder og katter skal ikke forekomme på altanen. Det anbefales at hund og katt chippes. Det anbefales også at katter kastreres.

VEGGDYRSKONTROLL

Borettsshaveren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må borettsshaveren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom borettsshaveren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjon i verk for borettsshaverens regning.

Borettslaget har avtale med et skadedyrfirma. Ved behov ta kontakt med styret eller vaktmester for informasjon.

VENTILATOR PÅ KJØKKEN

I blokkene er det kun tillatt med ventilator uten motor, da leilighetene har felles ventilasjonsanlegg. Motorisert ventilator kan kun brukes hvis det er med kullfilter og ikke tilkoblet det felles ventilasjonsanlegg. Ved bruk av kullfilter må dette skiftes med jevne mellomrom, da renseseffekten avtar over tid. Har du spørsmål angående dette, ta kontakt med vaktmester.

GODT INNEKLIMA

For å oppnå godt innelima må luftekanaler over vinduene holdes åpne. Hvis man stenger disse over lengre tid får man ikke luftet leiligheten godt nok, og i blokkene vil det kunne påvirke det felles ventilasjonsanlegget og videre gi dårlig ventilasjon for naboen.

KILDESORTERING OG AVFALL

Restavfall, papp/papir og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste. Returprodukter for tekstiler/sko, glass og metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apoteket. Gjenbruksstasjoner for store mengder avfall er etablert på Leangen og Hegstadmoen. Elektriske artikler kan leveres direkte til forhandler. Mating av dyr/fugler og etterlating av matrester skal ikke forekomme da dette kan tiltrekke rotter og mus til husene. Ved større oppussing som fører til behov for bruk av store søppelsekker skal disse hentes når de er fulle, og senest en uke etter at arbeidet er ferdig.

GRILLING I BLOKKENE

Det er kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill i blokkene.

BLOMSTERKASSER

Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongen.

RØYKING OG BRUK AV ILD I FELLESROM

Røyking og bruk av ild skal ikke forekomme i fellesrom.

OPPBEVARING AV GASSFLASKER

Gassflasker til grill/campingvogn skal oppbevares i henhold til produsentens anbefalinger.

VARMEPUMPE

Krav til montering:

Maks utvendig støy må ikke overskride 48 dB.

Pumpene skal monteres på gummiklosser for å begrense vibrasjonsstøy.

Blokk: Monteres på betongvegg på altanen, minimum 20 cm over plattingen. Men ikke være høyere enn rekkverket.

Rekkehus: Monteres på en av kortveggene.

Det er ikke nødvendig med søknad til styret før montering.

PLIKTER OG MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboere må derfor sette seg inn i ordensreglene og følge dem.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Kolstadhaugen Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		22 445 376	21 376 968	22 445 325	17 195 320
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	7 080 000
Inntekter garasjer		495 944	421 828	498 600	674 400
Utleieinntekter		25 668	25 668	25 670	25 670
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 326 968	2 717 712	2 327 000	2 453 370
Andre driftsinntekter	1	450 678	360 334	200 400	212 400
Sum driftsinntekter		25 744 634	24 902 510	25 496 995	27 641 160
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 787 479	-1 951 512	-2 006 993	-1 906 276
Styrehonorar	3	-300 000	-300 000	-300 000	-400 000
Avskrivninger		-80 999	-124 708	-68 820	-21 051
Forretningsfjrrerhonorar		-473 228	-484 739	-502 190	-487 535
Honorar administrative tjenester		-279 022	0	-267 130	-280 970
Eksterne honorar	4	-273 945	-42 798	-36 200	-76 300
Kontingent boligbyggelag		-180 000	-179 400	-179 400	-195 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-166 909	-891 209	-140 100	-158 400
Renholdstjenester		-563 436	0	-530 000	-530 000
Ljpende vedlikehold	6	-1 039 987	-885 004	-1 000 000	-800 000
Periodisk vedlikehold	7	-985 502	-2 286 217	-1 248 000	-9 821 600
Elektroniske fellesavtaler		-2 336 544	-2 599 538	-2 327 000	-2 453 370
Forsikring		-1 670 428	-1 754 176	-1 930 000	-1 804 670
Kommunale tjenester og renovasjon		-3 523 477	-2 985 232	-3 250 000	-3 773 800
Eiendomsavgifter		-1 997 084	-2 611 809	-2 716 300	-2 097 000
Energi, felles		-1 199 828	-1 166 482	-1 160 000	-1 296 500
Andre driftsutgifter	8	-1 169 143	-1 265 185	-1 241 500	-1 297 000
Sum driftskostnader		-18 027 010	-19 528 011	-18 903 633	-27 399 472
DRIFTSRESULTAT		7 717 623	5 374 499	6 593 363	241 688
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		330 873	223 955	10 000	200 000
Finanskostnader		-1 436 718	-882 895	-1 325 500	-2 328 835
Netto finansposter		-1 105 845	-658 940	-1 315 500	-2 128 835
Resultat frjr skattekostnad		6 611 779	4 715 560	5 277 862	-1 887 147
OrdinNj rt resultat etter skatt		6 611 779	4 715 560	5 277 862	-1 887 147
i RSRESULTAT	9, 14	6 611 779	4 715 560	5 277 862	-1 887 147
Disponering av totalresultat:		6 611 779	4 715 560	5 277 862	-1 887 147
Overfjrt til annen egenkapital		6 611 779	4 715 560	0	0

Kolstadhaugen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 15	193 956 128	193 956 128
Maskiner	10	4 569	61 488
Andre anleggsmidler	10	182 088	206 169
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	11	423 521	584 952
Sum anleggsmidler		194 566 306	194 808 737
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	40 062	40 489
Periodiserte kostnader	12	620 639	5 358
Andre fordringer	12	9 923	402 747
Mellomregning Klare Finans	12	370 619	354 423
Opptjente renter	12	138 486	37 768
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	3 005 425	1 561 797
Sum omløpsmidler		4 185 154	2 402 583
SUM EIENDELER		198 751 461	197 211 319

Kolstadhaugen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	48 600	48 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	137 377 980	130 766 201
Sum egenkapital		137 426 580	130 814 801
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	15, 16	38 794 419	43 433 857
Borettsinnskudd	15, 17	19 845 000	19 845 000
Sum langsiktig gjeld		58 639 419	63 278 857
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 809 850	1 763 801
Skyldig off. myndigheter		145 772	141 686
Forskudd kunder		402 050	339 201
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		145 830	164 089
P ³ l ³ pte kostnader		181 960	204 890
Annen kortsiktig gjeld		0	503 995
Sum kortsiktig gjeld		2 685 462	3 117 661
Sum gjeld		61 324 881	66 396 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		198 751 461	197 211 319
Pantstillelser	15	58 639 419	63 278 857

Sted: _____, dato: _____

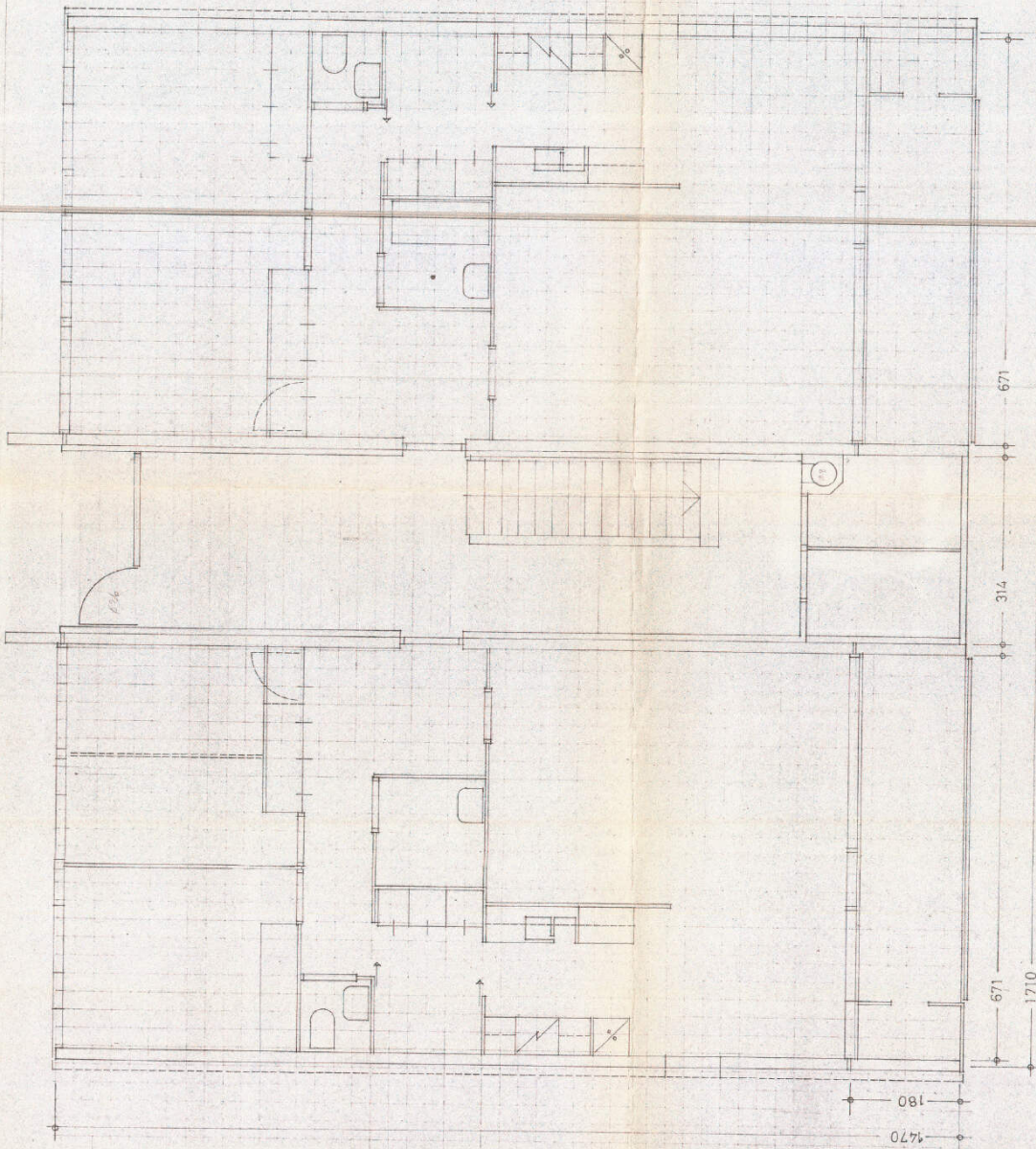
Kathrine Hope Langtind
Leder

Christian André Simonsen Grindvold
Styremedlem

Gunn Kristin Tjømmervold
Styremedlem

Ole Martin Ringdal Oldervik
Styremedlem

Beathe Angell
Styremedlem



14.1.74 + 801.80
MOTRATT - JR NR.

TRONDHEIM
SCHARLLET SAR NR.
23.1.74 + 894.00
BYGNINGSRÅD

anmeldelsestegning	Indeks	Signatur	Datum
	Abløst	1/50	20-12-73
Bygning	A-S HUSEBY - FLAT&S UTBYGGINGSSELSKAP		
Bygning nr.	3V SOKKEL INNGANGSETASJE		
Bygning nr.	02258		
ARKIPLAN AS ARKITEKTER KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 20312-30720			

bygetrinn 8

KFR. ARBEIDSTEGNING. MÅL 1:20



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: DBK 0762/98

Kolstadhaugen B.L. v/Anton Steinvik
Øvre Flatåsveg 41A
7079 FLATÅSEN

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/07250/1998
oppgis ved alle henvendelser

Dato
04.06.98

ØVRE FLATÅSVEG 9A-B, BYGGESØKNAD FOR FASADE- REHABILITERING BOLIG

Byggested: ØVRE FLATÅSVEG 9A-B G.nr.: 194/149
Byggherre: Kolstadhaugen B.L. v/Anton Steinvik
Anmelder: Braaten & Mylius

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

Innledning/saksframstilling

Opprinnelig søknad er mottatt 23.12.97. Komplette søknadsmateriale for Øvre Flatås veg 9 a-b er mottatt 15.05.98. Tegninger mottatt 15.05.98 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Kolstadhaugen b.l. består av tilsammen 19 blokker i 3 og 4 etasjer med 416 leiligheter, samt 9 rekkehus med 70 leiligheter. Bygningene er organisert i 7 tun: A, B, C, D, E, F og G. Under tun E, G og B er det parkeringskjellere.

Hele området er planlagt rehabilitert. Det er tidligere godkjent søknader for fasaderehabilitering for tun D, E og G. Det foreligger nå søknader for resterende del av området. Denne søknaden gjelder *blokk*, Øvre Flatås veg 9 a-b, som inngår i tun B. Med søknaden følger revidert fargeplan for området.

Bebyggelsen er oppført i 1975-76. Bygningene har en karakteristisk hovedform med saltak med spesiell gavlløsning. Fasadene er idag kledd med Eternittplater og fargesatt i relativt mørke farger. Den opprinnelige taktekkingen av Eternitt er i ferd med å forvitne. I balkongene som er inntrukket i fasaden er det skiftet brysningsplater i 1990/91. Betongdekker over garasjekjellere har lekkasjer.

Rehabiliteringen omfatter demontering av Eternittplater i fasadene, ny tilleggisolering utenpå eksisterende Internitkledning (for blokkene). Isolering i ytterveggene øker fra 100 til 170mm. Vinduer byttes og vindussåpninger reduseres noe. Blokkene kles med tegl, mens rekkehusene får liggende malt faspanel. Takene forsterkes og tekkes med "Decra" med

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81

Telefax: 72 54 67 05

060122/98

Organisasjonsnummer 942 110 464

utseende som ru krumtegl takpanner. Avløp fra takene legges utenom nye balkonger med nye nedløpsrør som tilsluttes eksisterende avløp i grunnen.

Balkongfronter på blokkene skiftes og balkongene utvides. Det planlegges innglassing med sprasseløst skyveglass. Alle balkonger får tett brynsning med åpne "tittfelt". Balkongfronter for luftebalkonger skal beholdes. Blokkene får nye overdekkede inngangsfelt og nye inngangsdører. Det er vist utvidelse av inngangsparti for samtlige rekkehus, men det er noe usikkert om dette tiltaket blir realisert.

Rehabiliteringen omfatter i tillegg ny membrantekking og betongrehabilitering av garasjedekker.

Vurdering/begrunnelse

Fasader Rehabiliteringen vil medføre en total eksteriormessig fornying av bygningene. Det synes som en klar intensjon å endre den nøkterne karakteren som preger bebyggelsen idag. Det innføres nye materialer, utspring i fasadelivet og nye formelementer som medfører at fasadeuttrykket endres vesentlig.

Byggesakskontoret har tidligere vurdert de løsningene som er valgt. Det vises til vår behandling av byggesøknader for tun E og D, eksempelvis vedtak i sak nr. DB 1627/97.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Tiltaket tillates gjennomført som omsøkt. Revidert fargeplan godkjennes.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter. Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

- C1 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittstående takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.
- C2 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

RIVINGSARBEIDER

- D1 Ansvarshavende for rivingsarbeider skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.
- D2 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.
- D3 Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i samsvar med Arbeidstilsynets til enhver tid gjeldende forskrifter og merkes i samsvar med disse.
- D4 Det skal i denne sammenheng dokumenteres at vedkommende ansvarshavende har tillatelse fra Direktoratet for Arbeidstilsynet til å utføre denne type arbeid.
- D5 Det skal medfølge redegjørelse for håndtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.
- D6 Denne tillatelsen gjelder bare oppfylling av rene masser, avgrenset til jord, stein, betong og teglstein.

ANDRE VILKÅR:

- E1 Når arbeidet er utført og før nye arealer tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

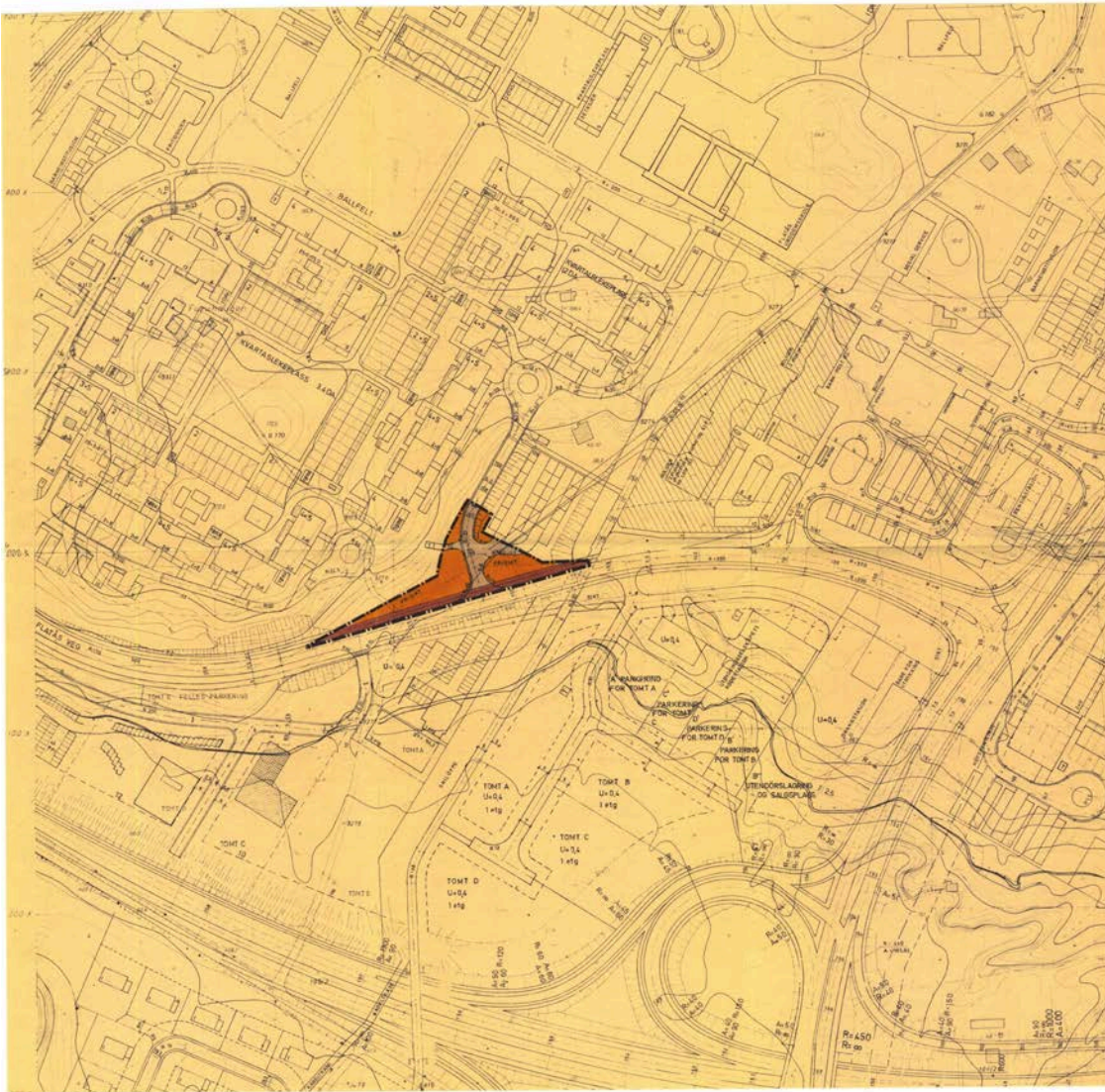
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

Liv Svare
Liv Svare
leder

Ingrid Sætherø
Ingrid Sætherø
saksbehandler

vedlegg
%%%::: ...



SETT
1129a Plan Nr.

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U1
- BOLIGER U2
- garasje i boligområde
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNUTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- areal for kjøretøfs
- grenstregte, trafikkøy, skjøring, flyting
- skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG
- JERNBANE, SPORVEG
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPØRT

5. FAREOMRÅDER

- HØDSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING

STREKESYMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende, samtegnes
- uendertegn, frivilligtegn
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tilsett etasjeføll for bygninger av angitt med tall på planen

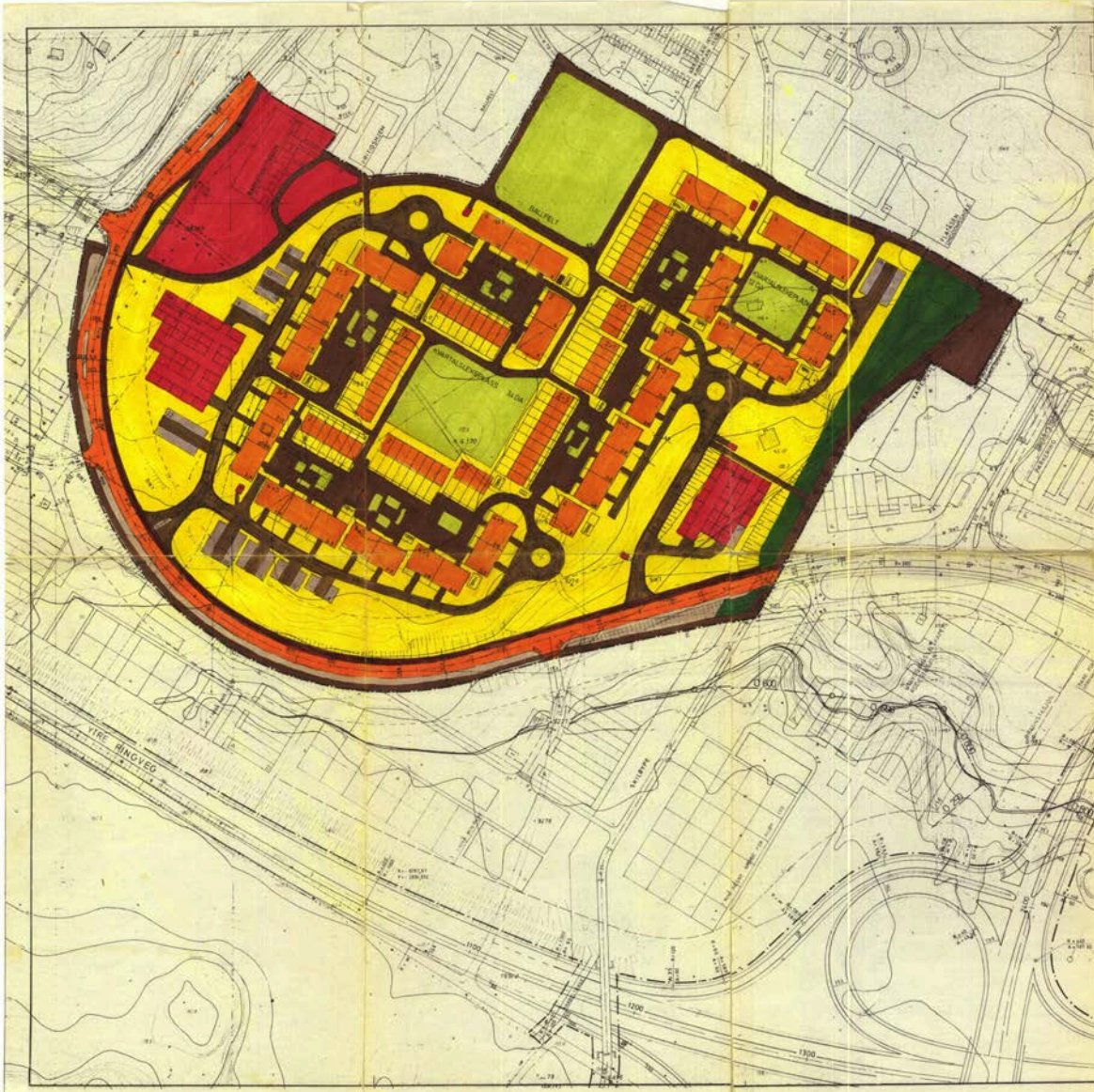
1 10 20 30 40 50
m

ENDRING AV ADKOMSTVEG TIL EIENDOMMENE ØVRE FLATÅS VEG NR 1 TIL 21

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET
R-5, 105

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
Nr.	Date	Nr.	Date
		1	

MALESTOKK: 1:1000	REGULERINGSPLAN nr. 1129 U	TEGNING nr. Endring nr.
Revisjon R-5 25	Endring nr.	Endring nr.



TEGNFORKLARING

- Område for småhus og rekkehus
- Område for blokkbebyggelse
- Forretnings- og kontorbebyggelse
- Industriområde
- Område for offentlig bebyggelse
- Transformator - kiosk, -stasjon, kraftlinje
- Garasje og parkeringshus
- Bensinstasjon
- Eksisterende bebyggelse
- Ballfelt, kvartalslekeplass, sandlekeplass
- Friområde
- Landbruksområde, gartneri
- Trafikkområde, trafikkøy, grønnstripe, o.l.
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Bankett
- Felles avkjørsel
- Parkering
- Jernbanelområde
- Sjø, vann, elv
- Fareområde
- Spesialområde

- Tomtegrense
- Byggetilgrense
- Reguleringsgrense

Bygningers etasjehøi er angitt med tall på planen.

HUSEBY - FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP

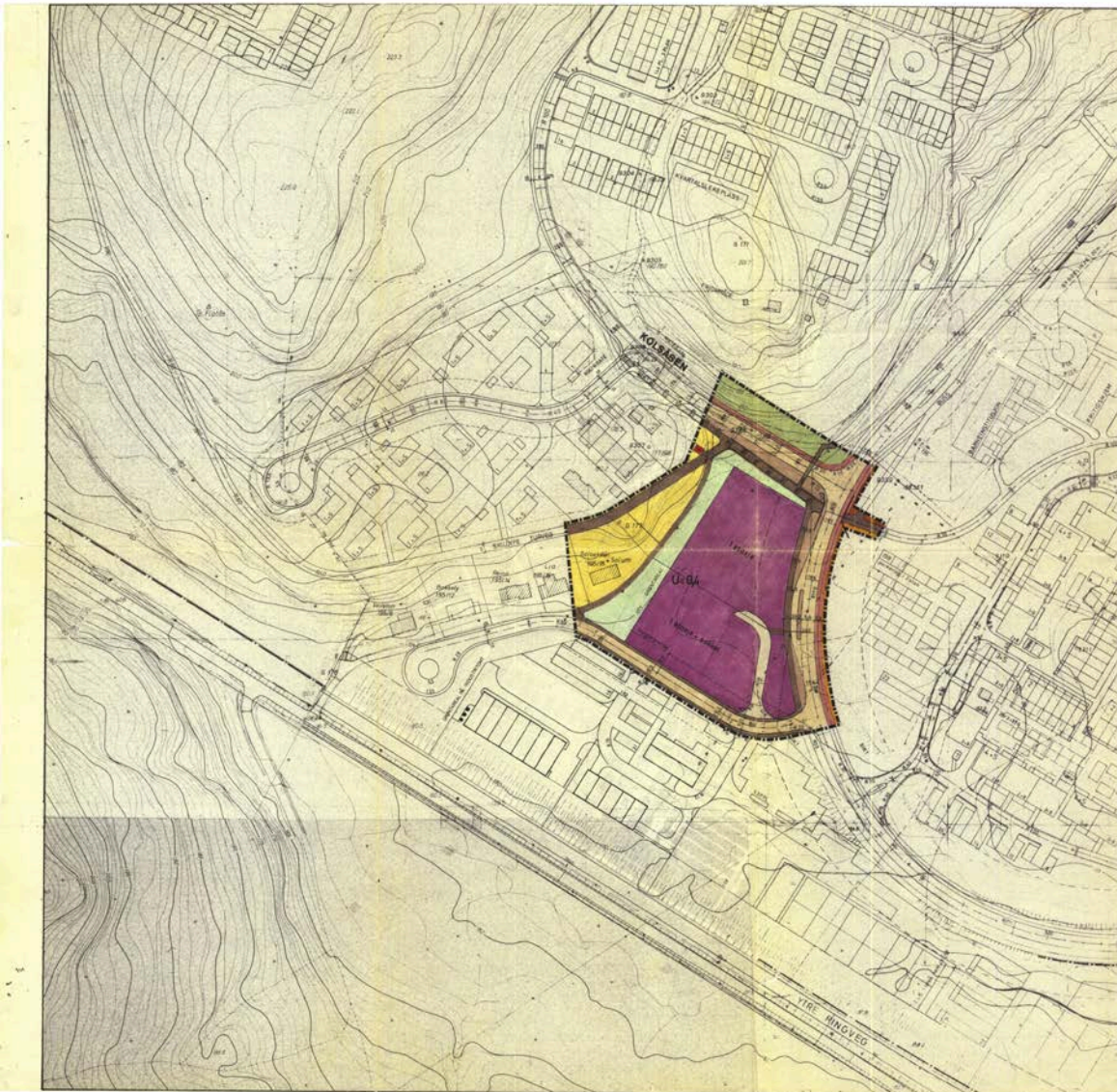
FORSLAG TIL
MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN
FOR FLATÅSENOMRÅDET PÅ HEIMDAL

R 1129 d
R 1129 d

UTSAG (S.B.B.)	W
SAKSBEHANDLING	ENDRET
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20	19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30

 N	MÅLSTOKK 1:1000 EKV. DIST. 1M
ARKIPLAN AS ARKITEKTER KJØPMANNSGATA 8 7000 TRONDHEIM TLF. 30212	TEIENING NR 03219

J. Jørgensen
R 1129 d



TEGNFORKLARING



- 1. BYGGEOMRÅDER**
- BOLIGER U1
 - BOLIGER U2
 - garage i boligområde
 - FORRETNINGER, KONTOR
 - INDUSTRI U-04
 - OFFENTLIGE BYGNINGER
 - ALMENNUTTYG FORMAL
 - BLANDING AV REGULERINGSFORMAL
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
- JORDBRUK
- 3. TRAFIKKOMRÅDER**
- KJØREVEG
 - areal for kjøretrafikk
 - grønstripe, trafikkøy, skjøring, fylling
 - skulder
 - PARKERING
 - GANGVEI, SYKKELVEI
 - JERNBANE, SPORVEG
 - HAVNER
- 4. FRIOMRÅDER**
- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT
- 5. FAREOMRÅDER**
- HØDSPENNINGSANLEGG
- 6. SPESIALOMRÅDER**
- FRILUFTSOMRÅDE
 - BEVARINGSOMRÅDE
 - GRØNOMRÅDE PÅ INDUSTRIOMT
- ANDRE BESTEMMELSER**
- FELLES LEKEOMRÅDE
 - FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
- STREKSYSMBOLER MV.**
- reguleringsgrense
 - byggegrense
 - regulert festsattgrense
 - bestemte, fristatte
 - omriss av planlagte bygg
 - omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
 - vann
- Tilsett stasjepall for bygninger er angitt med tall på planen

A-S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP
 Endring av en del av reguleringsplan for eiendommen Flatås 194/1 mfl. og reguleringsplan for øvre del av Flatåsen, begrenset av bolig/industrigate i sør, bebyggelsen på Kolstadhaugen i vest, bolig-gaten Kolsås i nord og hovedveg til øvre Flatås i øst.

TRONDHEIM KOMMUNE

SEKJEL FORSLAG	NS	RETT GRØNNE	WILDM	400
SARSBEHANDLING	ENDRET			

MALESTOKK 1:1500
 KVV.DIST. 1M

TEGNING NR. **03983**

ARKIPLAN ARKITEKTER
 KJØPMANNSGATA 8 7000 TRONDHEIM TLF. 35325

Planbløtt **R-24** R 1129h



Trondheim

Reguleringsplaner

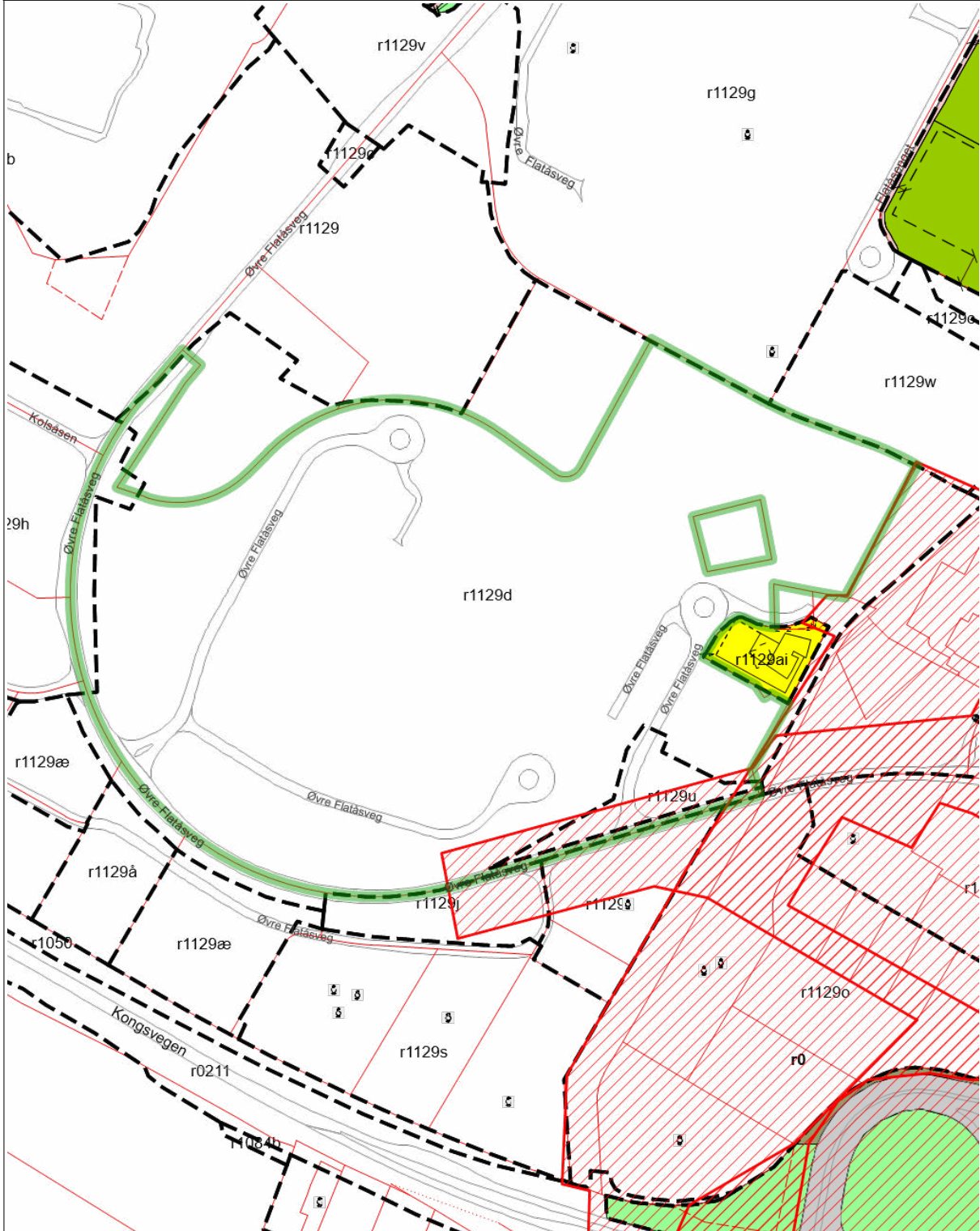
Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Øvre Flatåsveg 9A 7079 FLATÅSEN, m.fl.
----------	---

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



Målestokk
1:3000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense fiktiv
	Veg		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert parkeringsfelt		Sikringsgjerde
	Måle- og avstandslinje		Blokkbebyggelse		Idrettsanlegg
	Veg		Kjøreveg		Fortau
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal		Friområde

R 1129. st.f. 16.04.74

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR FLATÅSOMRÅDET PÅ HEIMDAL.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Mindre vesentlige endringer kan foretas med byplanrådets samtykke innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim by. Gatehøyder som er påført reguleringsplanen er endelige og således bindende for senere profiler for opparbeidelse. Mindre vesentlige endringer kan foretas av byplanrådet.

§ 2.

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

§ 3.

De regulerte friarealer kan bare bebygges med bebyggelse som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde. Kvartalslekeplassene og ballfeltene kan ikke anvendes på en måte som begrenser bruken av disse. Lagring eller annen utnyttelse som begrenser bruken av friarealene, er ikke tillatt.

§ 4.

Eksisterende vegetasjon skal søkes mest mulig bevart.

§ 5.

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

§ 6.

Trafokiosker skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

§ 7.

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.

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

§ 8.

Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelse er for 1-etasjes hus 3,5 meter, for to-etasjes hus 6,0 meter, for 3-etasjes hus 8,8 meter og 4-etasjes hus 11,5 meter. Høyden til gesims måles fra planert grunn til underkant gesims etter bygningsrådets bestemmelser.

§ 9.

For bygninger på tomter for offentlig bebyggelse og forretningsbebyggelse skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse, høyde og utforming. Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer.

§ 10.

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

§ 11.

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.

§ 12.

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 om 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 vaskeplass og serviceplass for biler avsettes. Enkeltgarasjer der disse ikke er frittliggende på planen, tillates bare som tilbygg til hovedhuset.

Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 13.

På areal som på planen er vist for gangtrafikk, skal ferdsel med motorkjøretøyer være forbudt. Forbudet gjelder ikke langsomtgående vedlikeholdsmaskiner og utrykningskjøretøyer under utrykning.

På areal som i planen er vist for parkering og felles avkjørsel, skal parkering bare være tillatt på de områder som på planen er merket for parkering (P).

§ 14.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal vise følgende:

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

Planering av tomten med kotehøyder.

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

Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt rapport om grunnundersøkelse.

§ 15.

Grøntareal mellom ervervsområdet i vestre del av dette og småhusbebyggelsen skal hva eiendomsforhold angår, være knyttet til ervervsområdet. Grøntarelet kan ikke bebygges.

§ 16.

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

§ 17.

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Øvre Flatåsveg 9A
7079 FLATÅSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre