



aktiv.

Nedre Flatåsveg 106, 7099 FLATÅSEN

**Lys og romslig endeleilighet over  
to plan | 2 balkonger | Gode  
solforhold | Peisovn | Nær marka  
og kollektivtransport**



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 2 350 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 799 574,-  
**Omkostn.:** Kr 9 563,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 159 137,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 488,-  
**Selger:** Jonas Ørsleie

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1979  
**BRA-i/BRA Total** 87/93 kvm  
**Tomtstr.:** 46291.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 190, bnr. 72  
**Andelsnr.:** 68  
**Oppdragsnr.:** 1710250027

# Velkommen til Nedre Flatåsveg 106!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Nedre Flatåsveg 106! Denne romslige og lyse leiligheten over to plan har en attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig område. Den åpen planløsningen og en stor stue byr på gode muligheter for trivsel og samvær.

Med to balkonger får du gode solforhold og flere uteplasser for avslapning og sosiale sammenkomster. I tillegg bor du i kort gangavstand til både marka og kollektivtransport, noe som gir gode turmuligheter og enkel tilgang til byens fasiliteter.

Verdt å merke seg:

- Peisovn i stuen
- TG 1 på kjøkken
- Bod for ekstra lagring
- Muligheter for parkering
- To balkonger med gode solforhold
- Nærhet til marka og flotte turområder
- Kort vei til kollektivtransport, skole og dagligvare

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	34
Plantegning 2. etasje .....	41
Plantegning Loft .....	42
Tilstandsrapport .....	43
Energiattest .....	60
Vedtekter .....	61
Husordensregler .....	69
Regnskap 2023 .....	75
Byggetegninger .....	78
Ferdigattest for nye boder, balkonger, inngangsparti, gjerder, levegger og fasaderehabilitering 81	
Reguleringskart .....	84
Reguleringsplan .....	88
Budskjema .....	98

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 87 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 93 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, bad, gang.

3. etasje

BRA-i: 32 m<sup>2</sup> 2 soverom, tv-stue, trapperom, bod.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m<sup>2</sup> 2 balkonger.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod på 6m<sup>2</sup> er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal).

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

46291.6 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig område på Flatåsen. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til flotte rekreasjonsområder, samtidig som



du har enkel tilgang til byens fasiliteter. Området er kjent for sine grønne omgivelser, gode turmuligheter og et aktivt nærmiljø. Det er kort vei til marka med flotte tur- og skiløyper, samt flere idrettsanlegg som Flatåsen idrettsplass og Furuhaugen skole med aktivitetshall.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra eller Rema 1000 Flatåsen, begge innen kort avstand. I tillegg har du enkel tilgang til posttjenester via Post i butikk på Rema 1000. Treningsmuligheter finner du blant annet på Fitnesspoint Flatåsen og 3T-Saupstad.

Til Trondheim sentrum er det ca 15min med bil.

### **Adkomst**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

For barnefamilier er dette et ideelt område med et godt utvalg av barnehager og skoler. Øvre Flatåsen barnehage og Nedre Flatåsen barnehage ligger kun 5-6 minutters gange unna, mens Furutoppen barnehage er en kort kjøretur unna. Flatåsen skole (1.-10. trinn) ligger bare 11 minutter unna til fots, og Romolslia skole og Huseby barneskole er også innen rekkevidde. For eldre elever ligger Heimdal videregående skole 1,5 km unna, med et bredt studietilbud.

Området byr på gode fritidsaktiviteter for både barn og voksne. Flatåsen idrettsplass har fasiliteter for fotball og annen aktivitet, mens nærområdet har flere turstier og grøntområder. For den treningsglade er det kort vei til både innendørs og utendørs treningsmuligheter, inkludert 3T-Saupstad og Fitnesspoint Flatåsen.

### **Offentlig kommunikasjon**

Boligen har svært gode kollektivforbindelser, med Søndre Flatåsen holdeplass kun 2 minutter unna. Herfra går busslinjene 16 og 40, som gir enkel transport til Trondheim sentrum. Heimdal stasjon ligger 7 minutter unna med bil, og Trondheim sentralstasjon nås på ca. 15 minutter. For de som reiser ofte, er Trondheim lufthavn Værnes tilgjengelig på rundt 33 minutter.

Denne boligen kombinerer en fredelig beliggenhet med nærhet til viktige fasiliteter og gode transportmuligheter!

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

### **Type takst**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Takstmann Just Roar Dragsten opplyser om følgende byggemåte: Leiligheten ligger i andre etasje og loft i en flermannsbolig. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje ved takvindu på soverom loft. Vindu, og takfasade er byttet og nytt tak på boretslag er ble også byttet av profesjonelle våren 2023.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Trapp og overetasje er belagt med dekorplastgulv. En rift i gulvbelegg under sofa og to stk små rifter i gulvbelegg under seng på hoved soverom.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Jeg har tilgang til Ladeanlegg i felles garasje tilbudt fastboende gjennom Tobb.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Takk på leilighet ble byttet i 2023.

Arbeid utført av: Trønder Blikk / Proff Tak

## Innhold

### ENTRÉ

Velkommen inn! Leiligheten har en romslig og innbydende entré med flislagt gulv og et stort garderobeskap - perfekt for oppbevaring av yttertøy og sko. Her får du et godt førsteinntrykk av boligens moderne og funksjonelle standard.

### STUE

Stuen er lys og romslig, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet har en god planløsning med plass til både sofagruppe og annet møblement, og en stilfull peisovn som skaper en lun og hyggelig atmosfære på kalde dager. Fra stuen er det utgang til en egen balkong med flott utsikt over Trondheim - et perfekt sted å nyte morgenkaffen eller en solfylt dag.

## KJØKKEN

Kjøkkenet er praktisk og stilrent, med integrerte hvitevarer som gir et helhetlig uttrykk. Her finner du godt med skap- og benkeplass samt plass til et lite spisebord. I tillegg har kjøkkenet utgang til den andre balkongen, noe som gir en luftig og åpen følelse i rommet. Balkongen har plass til litt møblement og en liten grill, og her kan man nyte ettermiddagssolen i rolige omgivelser.

## BAD

Badet er helfliset med både gulv og vegger i fliser, og har gulvvarme som gir ekstra komfort. Rommet er innredet med servant med skuffer og god skaplass, speilskap, toalett og dusjhjørne. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk.

## SOVEROM

Leiligheten har tre innredede soverom med arealer på henholdsvis 9 kvm, 6 kvm og 4 kvm. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. De to øvrige rommene kan brukes som barnerom, gjesterom eller kontor, hvor det ene også egner seg godt som en koselig TV-stue.

## BALKONG

Leiligheten har to balkonger - én med utgang fra stuen, hvor du kan nyte utsikten over Trondheim, og én fra kjøkkenet, ideell for en rolig frokost i morgensolen. Begge uteplassene gir gode muligheter for å skape hyggelige soner utendørs.

## 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:

- Trapp:

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

- 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. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Vannledninger:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

- Elektrisk:

Samsvarserklæring for arbeider på kjøkken er framvist.

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.

Deler av boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Våtrom - Bad:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

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**

Søndre Flatåsen borettslag har 122 garasjeplasser i P-hus på 2 plan. Garasjeplassene



er med motorvarmere. Det er også mulighet til å etablere ladepunkt for elbil/hybridbil. Kontakt styret for nærmere informasjon om fremgangsmåte og betaling av tilslutning.

Ledige garasjer tildeles av TOBB etter sammenhengende botid i borettslaget. Ved tildeling betales et gebyr til TOBB.

Søknad om garasje plass sendes:

Boligbyggelaget TOBB, Postboks 2424 Torgarden, 7005 TRONDHEIM, eller du kan fylle ut søknad på tobb.no. Kontakt TOBB, tlf 73831500 dersom du har spørsmål.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring Nuf

### **Polisenummer**

SP0001571099

### **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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

#### **D-NUMMER**

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

Søknad om D-nummer i forbindelse med 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.

#### 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/>.

#### 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.

#### VAKTMESTER

Boligselskapet har ansatt vaktmester.

#### NØKLER

TOBB formidler bestilling av ekstra nøkler til garasjene og avfallsug. Skjema for nøkkelbestilling finnes på [www.tobb.no](http://www.tobb.no)

## Energi

### Oppvarming

Eiendommen varmes opp med elektrisitet, supplert med gulvvarme på badet og vedfyring for en lun og behagelig varme.

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 350 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 936 948

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 747 793

### 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, elektroniske fellesavtaler, kommunale avgifter, strøm i fellesareal og diverse drifts- og serviceavtaler.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnad renter: kr 3 409,-
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 130,-
- Tillegg balkong: kr 342,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 607,-

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

Borettslagets lån har avdragsfrihet, og i følge opplysninger vil felleskostnader øke med ca. kr. 1 748,- fra og med 30.06.2026. Videre vil felleskostnadene øke med ca. kr. 901,- fra og med 30.12.2037. 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.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 488

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 799 574

#### **Andel fellesgjeld år**

2025

#### **Fellesgjeld pr. dato**

20.03.2025

#### **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.

#### **Andel fellesformue**

Kr 4 703

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024



# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Søndre Flatåsen Borettslag

## **Organisasjonsnummer**

953358263

## **Andelsnummer**

68

## **Om borettslaget**

Søndre Flatåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 67143761762, Nordea Bank Norge ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.03.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 20.03.2025: 50 505 031

Andel av saldo: 246 399

Første termin: 30.06.2024Neste avdrag: 30.06.2026 ( siste termin 31.12.2037 )

Flytende 3mnd nibor + margin

Hovedlån - opprinnelig 143 millioner fordelt i dellån. Løper til 04.01.38. Refinansiering med 25.000.000 kr, utbetales løpende. Totalt opptak 159.000.000. Avdragsfrihet til 30.06.24.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 1 748,00 per måned for denne boligen.

Lånenummer: 1388725, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.03.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 20.03.2025: 80 000 000

Andel av saldo: 431 208

Første termin: 30.06.2015Neste avdrag: 30.12.2037 ( siste termin 30.09.2062 )

Rentebytteavtale (30.12.38)

Dellån av 6714.31.83662, simulert løptid på 25 år som en annuitet fra 04.01.38.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2037 utgjøre ca kr 662,00 per måned for denne boligen.

Lånenummer: 1975803, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.03.2025: 3.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 20.03.2025: 25 000 000

Andel av saldo: 121 968

Første termin: 30.06.2015Neste avdrag: 30.12.2037 ( siste termin 30.09.2062 )

Rentebytteavtale (31.12.29)

Dellån av 6714.31.83662, simulert løptid på 25 år som en annuitet fra 04.01.38.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2037 utgjøre ca kr 239,00 per måned for denne boligen.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

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

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

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

### **Regnskap/budsjett**

Sameiets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr -11 159 068,-
- Egenkapital: Kr -76 407 091,-

- Disponible midler: Kr 3 480 700,-
- Årets endring i disponible midler: Kr 1 137 155,-

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold skal ikke være til vesentlig sjenanse for naboer. Dersom sjenanse oppstår er dyreeier pliktig til å minimere sjenansen. Om situasjonen ikke utbedres kan styret kreve at eier kvitter seg med dyret. Eier er pliktig til å etterkomme styrets beslutning. Se vedlagte husordensregler for mer informasjon.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Renhold av trapper, ganger og boder utføres etter oppsatt turnusliste. Følg særskilt liste og instruks for felles vaske- og tørkeutstyr.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 190, bruksnummer 72 i Trondheim kommune. Andelsnr. 68 i Søndre Flatåsen Borettslag med orgnr. 953358263

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

06.06.2017 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

Bestemmelse om avfallssuganlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

## **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.

Det foreligger ferdigattest for nye boder, balkonger, inngangsparti, gjerder, leegger og fasaderehabilitering, Nedre Flatåsveg 6-248, datert 26.03.2010.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Soverom på loft på henholdsvis 6m<sup>2</sup> og 4m<sup>2</sup> er opprinnelig en bodareal. Soverommene er bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Etasjen tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er avvik på krav til rømning. Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasjen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger godkjent melding om mindre byggearbeid i forbindelse med innsetting av takvindu, datert 18.07.1997. Meldingen gjelder kun for innsetting av et takvindu.

## **Vei, vann og avløp**

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

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.



### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Flatåsenområdet, nedre del på Heimdal, planID r0038, datert 07.06.1979, og er regulert til blant annet boligbebyggelse. Videre er eiendommen underlagt reguleringsplan for Senterområdet på Flatåsen med kirketomt, planID r1129y, datert 15.08.1983.

Relaterte planer:

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

Planid: r0038a

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

Planid: r0038f

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

Planid: r0038h

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

Planid: r20140051

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

Planid: r20160033

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 Saupstadringsen (nord) til Anton Bergs veg (860 m) i tillegg til en delstrekning langs Øvre Flatåsveg (360 m). Relokalisering til sidestilte holdeplasser og utbedre kryssområder med hensikt å skape trafikksikre anlegg med lesbare og helhetlige løsninger.

Planforslag:

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

Planid: r20190034

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

### **Adgang til utleie**

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Ved utleie av deler av bolig, plikter andelseier å sørge for at utleie skjer i henhold til gjeldende regelverk og retningslinjer.

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**

2 350 000 (Prisantydning)

---

799 574 (Andel av fellesgjeld)

---

3 149 574 (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)

---

3 159 137 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 167 037 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 169 837 (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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 995,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 728,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Ludvig Bøgseth  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[ludvig.bogseth@aktiv.no](mailto: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**

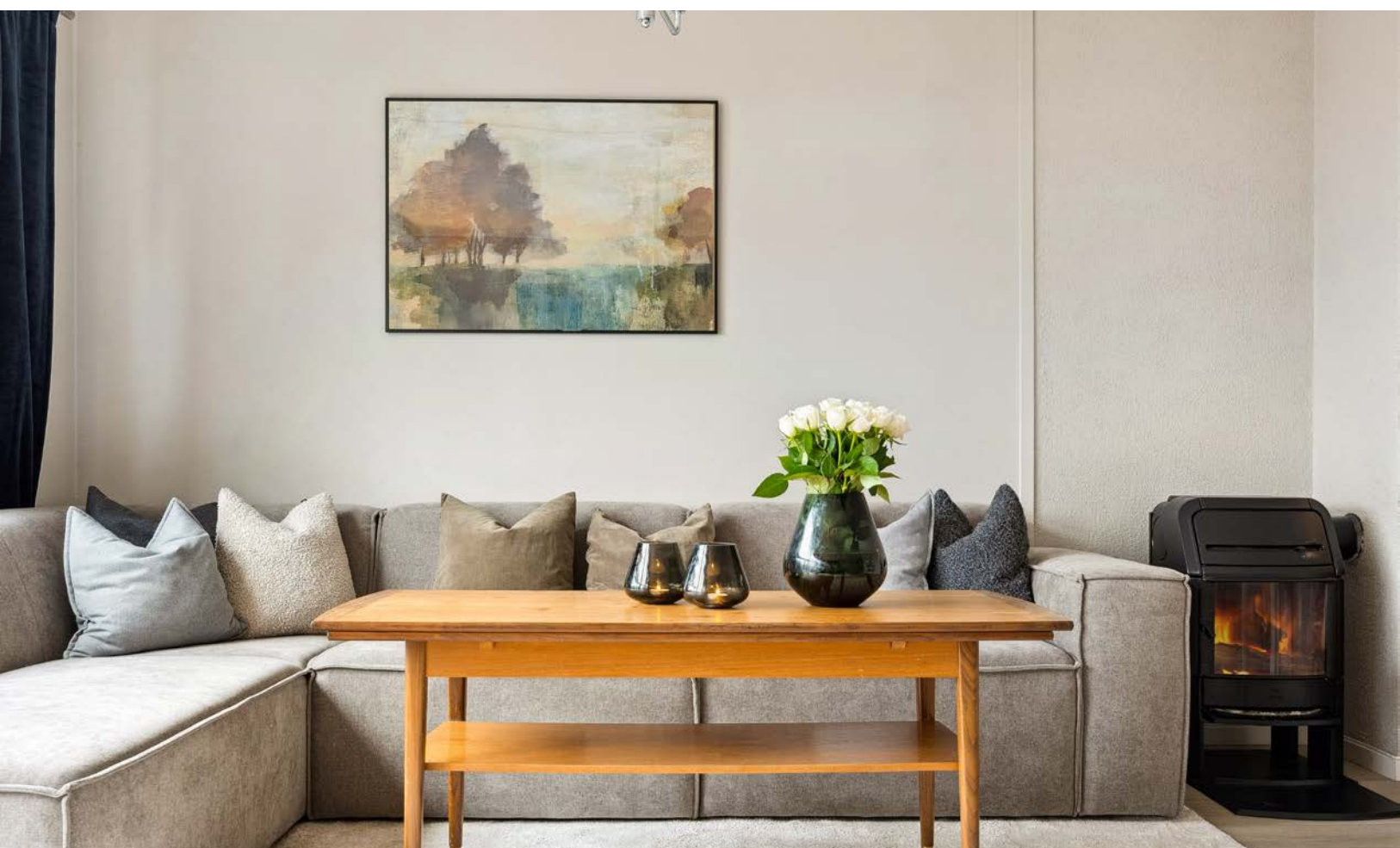
28.03.2025











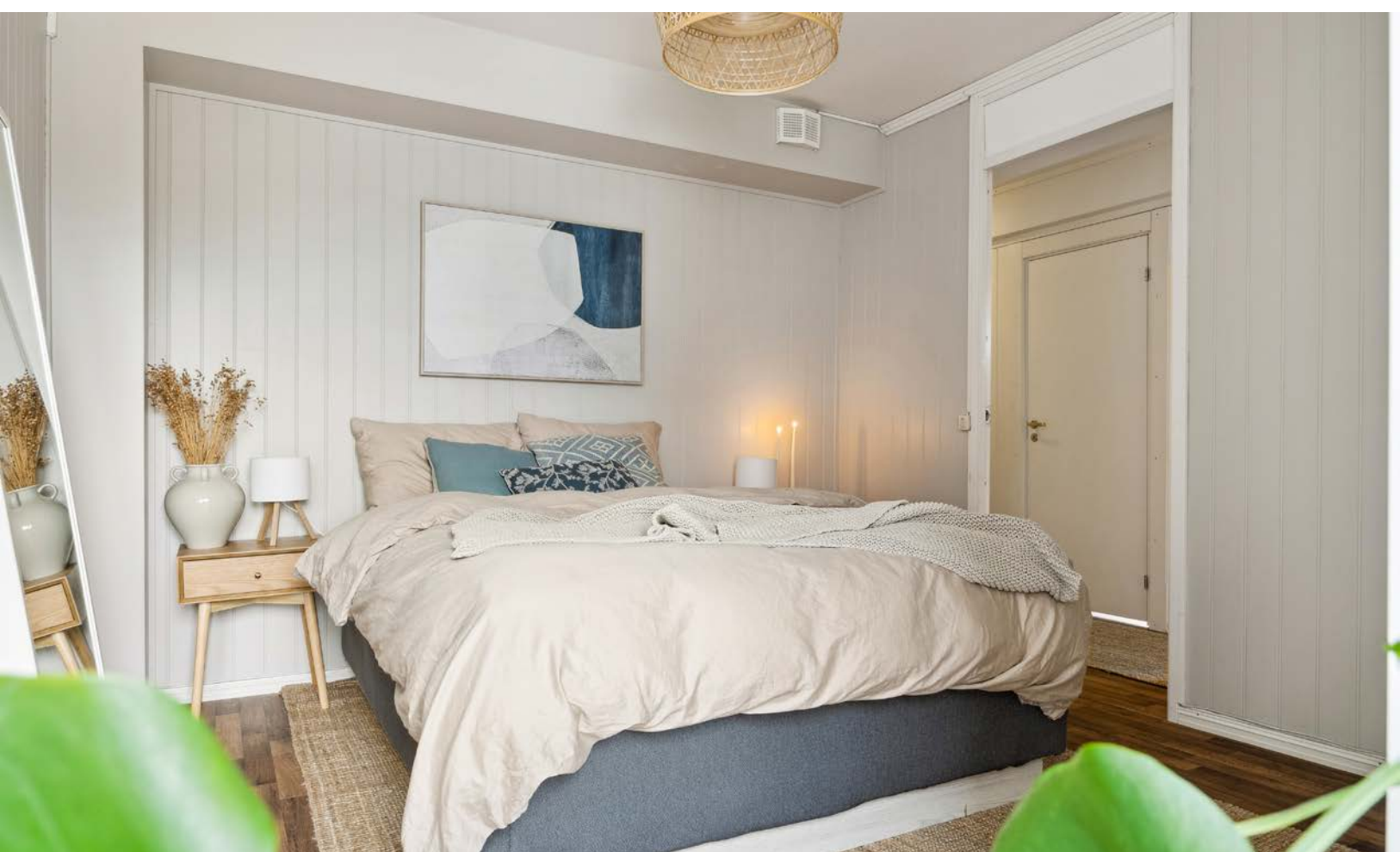








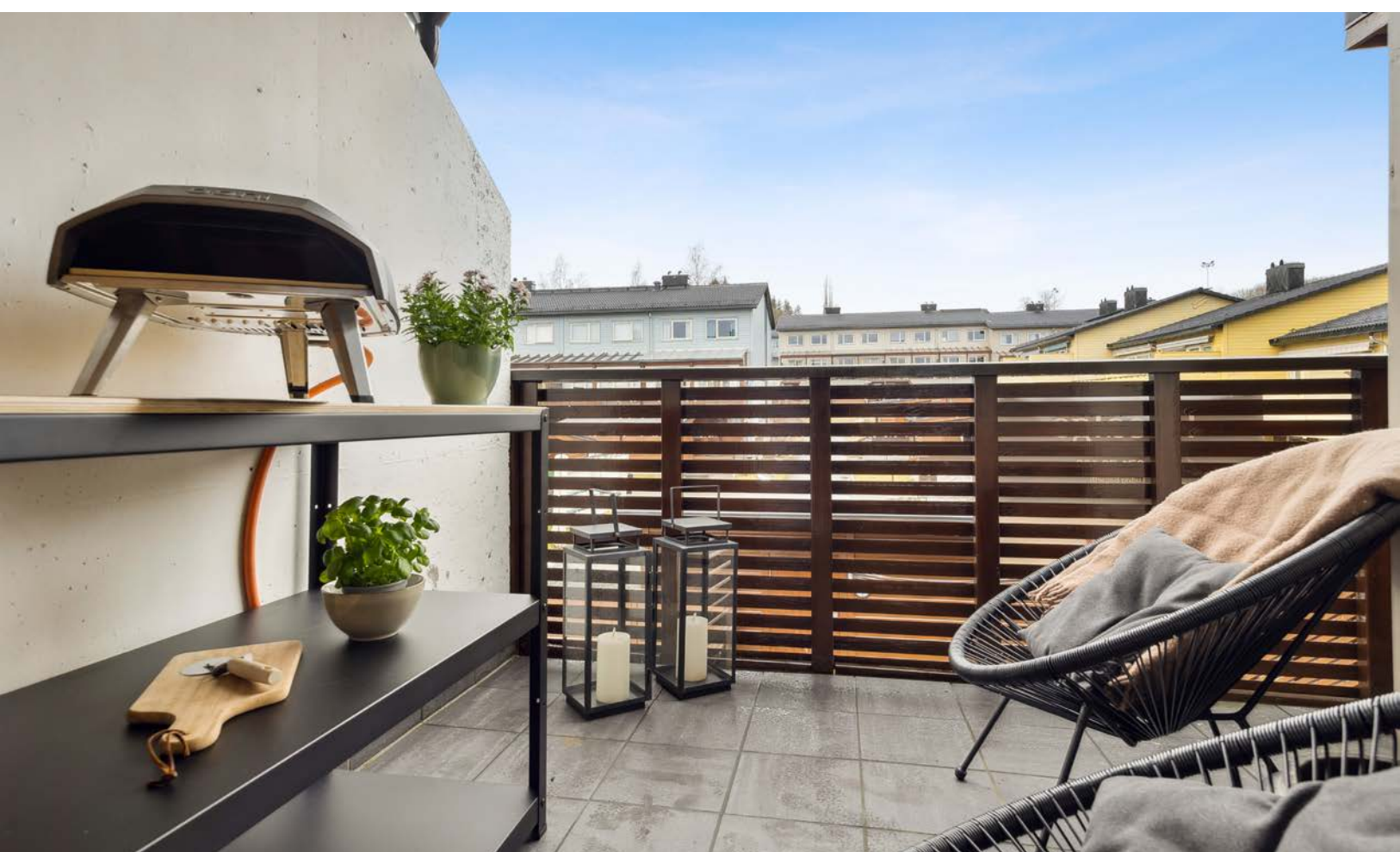




















# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Nedre Flatåsveg 106

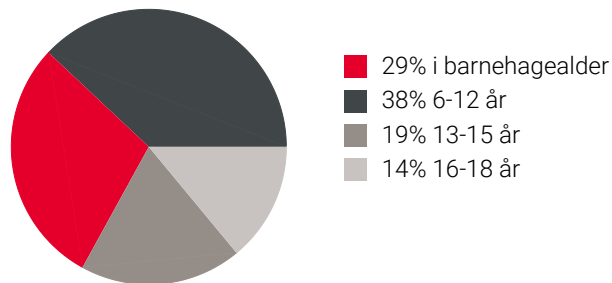
## Offentlig transport

🚏 Søndre Flatåsen	2 min 🚶
Linje 16, 40	0.2 km
🚏 Heimdal stasjon	7 min 🚆
Linje R70	3.4 km
🚏 Trondheim S	15 min 🚆
Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 km
✈️ Trondheim Værnes	33 min 🚆

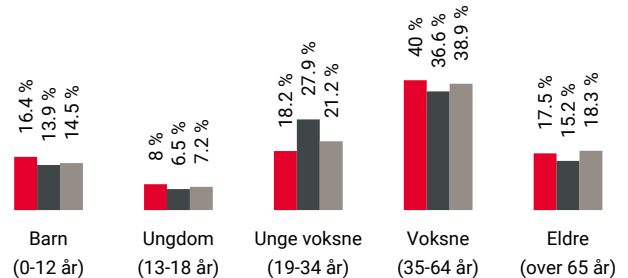
## Skoler

Flatåsen skole (1-10 kl.)	11 min 🚶
749 elever, 42 klasser	0.8 km
Romolslia skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
195 elever, 14 klasser	1.6 km
Huseby barneskole (1-10 kl.)	24 min 🚶
532 elever, 44 klasser	1.7 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.)	28 min 🚶
42 elever, 4 klasser	2 km
Cissi Klein videregående skole	19 min 🚶
Heimdal videregående skole	21 min 🚶
730 elever	1.5 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Flatåsen-saup...	1 676	740
🏠 Kommune: Trondheim	210 494	110 487
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
42 barn	0.4 km
Nedre Flatåsen barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
90 barn	0.4 km
Furutoppen barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
111 barn	1.1 km

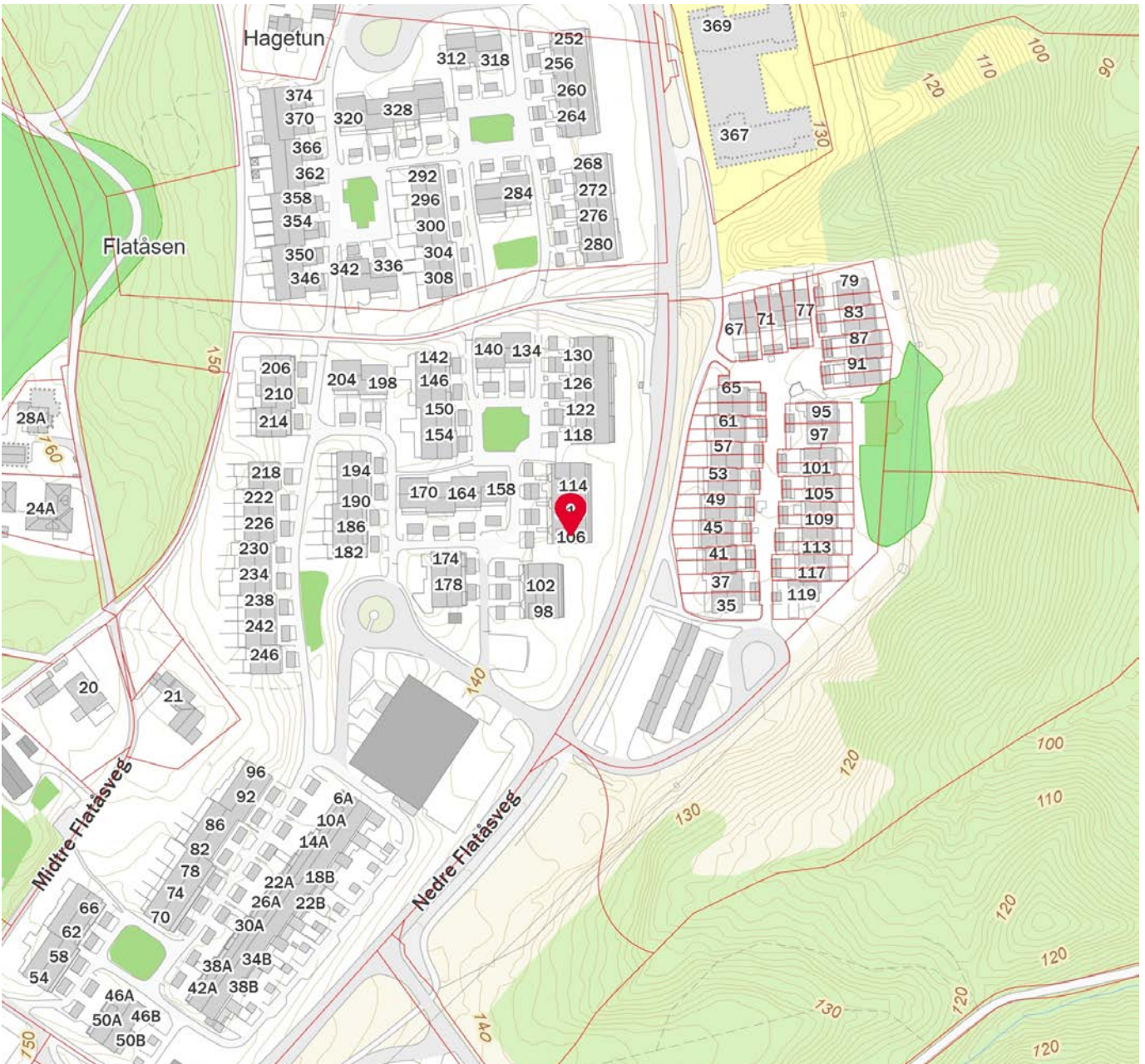
## Dagligvare

Coop Extra Flatåsen	7 min 🚶
Rema 1000 Flatåsen	9 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.7 km

## Sport

⚽ Flatåsen idrettsplass	6 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	0.5 km
⚽ Furuhaugen skole	11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
🏊 Fitnesspoint Flatåsen	15 min 🚶
🏊 3T-Saupstad	19 min 🚶





# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710250027	
<b>Selger 1 navn</b>	
Jonas Ørslie	
<b>Gateadresse</b>	
Nedre Flatåsveg 106	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FLATÅSEN	7099
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
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	LO Favør
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250027

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Vannlekkasje ved takvindu på soverom loft. Vindu, og takfasade er byttet og nytt tak på boretslag er ble også byttet av profesjonelle våren 2023.

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

Beskrivelse

Trapp og overetasje er belagt med dekorplastgulv. En rift i gulvbelegg under sofa og to stk småe rifter i gulvbelegg under seng på hoved soverom.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Jeg har tilgang til Ladeanlegg i felles garasje tilbudt fastboende gjennom Tobb.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Takk på leilighet ble byttet i 2023.

Arbeid utført av

Trønder Blikk / Proff Tak

Filer

[vanskade 106.pdf](#)

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: 1710250027

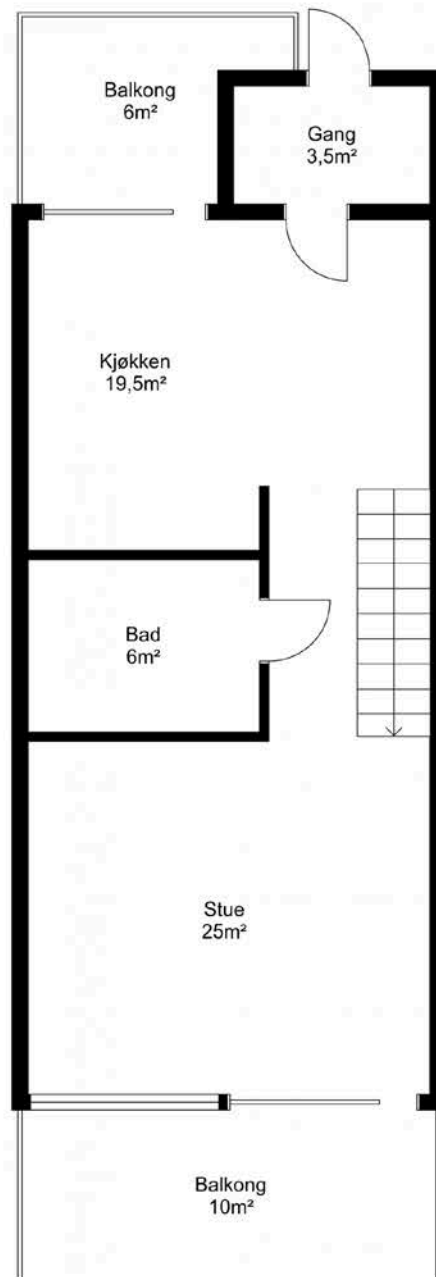
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Ørsleie	e3005ca087bbdc10b04759 42a9c79bd5104e889e	25.03.2025 10:28:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250027

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

## Nedre Flatåsveg 106

### 2.etg



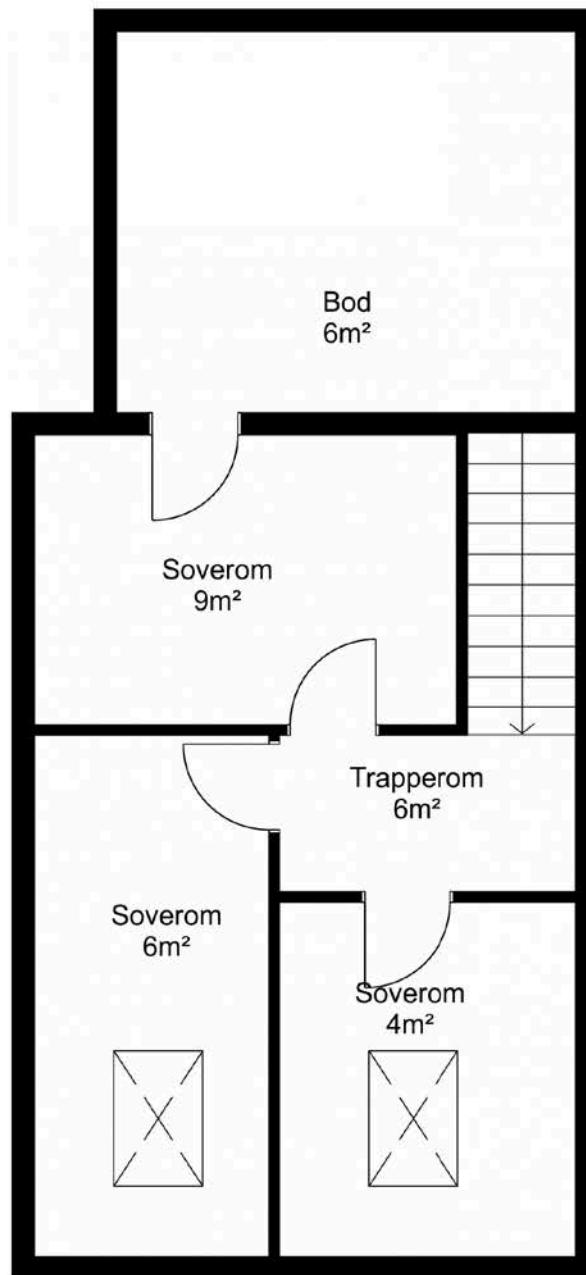
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

## Nedre Flatåsveg 106

### Loft



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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



# Nedre Flatåsveg 106 7099 FLATÅSEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1979

BRA: 93 m<sup>2</sup>

BRA-i: 87 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



2

TG-1



11

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/26654>

### 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

#### Trapp

##### Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

#### 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.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

##### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

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

##### Anbefalte tiltak

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

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Samsvarserklæring for arbeider på kjøkken er framvist.

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 eiltilsyn) 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

Deler av boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Soverom på loft på henholdsvis 6m<sup>2</sup> og 4m<sup>2</sup> er opprinnelig en bodareal. Soverommene er bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Etasjen tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasjen.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**4.2.2025**

Rapportdato  
**13.3.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Jonas Ørsleie**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

### 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: **Nedre Flatåsveg 106, 7099 Flatåsen**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **190**

Bruksnr: **72**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1979**

Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i andre etasje og loft i en flermannsbolig. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Nedre Flatåsveg 106

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	55	55	0	0	16
Loft	32	32	0	0	0
1. etasje	6	0	6	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>93</b>	<b>87</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>16</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	47	32	15
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>47</b>	<b>32</b>	<b>15</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	55	55	0	Stue, kjøkken, bad, gang.	
Loft	32	26	6	2 soverom, tv-stue, trapperom.	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>87</b>	<b>81</b>	<b>6</b>		

## Kommentar til arealberegning

Utvendig bod på 6m<sup>2</sup> er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
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: I yttervegg

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er datostemplet 2007.	
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registreres.	

## 6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
Lukkede konstruksjoner og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. Tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Det er etablert luftespalter ved raft slik at ventileringen av takkonstruksjonen synes å være ivaretatt. Det er foretatt en visuell inspeksjon av himlinger og ingen tegn til lekkasjer eller konsensproblemer ble observert.	

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

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

## 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen****TG-1**

Visuell kontroll viser ingen tegn til skader. Utover dette har ikke undertegnede utstyr eller kompetanse for tilstandsvurdering av piper og ildsteder.

**6.6 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 av ukjent alder fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

**6.7 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Soverom på loft på henholdsvis 6m<sup>2</sup> og 4m<sup>2</sup> er opprinnelig en bodareal. Soverommene er bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Etasjen tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

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?

Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra loftsetasjen.

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

## 6.8 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

## 6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
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. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

## 6.11 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?	Ja
I forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2014.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
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 tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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**

Samsvarserklæring for arbeider på kjøkken er framvist.

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Ei-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 / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ca 2014	
Størrelse	
120 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
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Byttet filter en gang i året av borettslaget.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

## 6.14 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malte fliser på gulv og fliser på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder oppgradert av tidligere eier.	
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-0**

Det måles et fall fra dør til topp sluk på ca. 30 mm.  
Eventuelle riss i flisefuger på gulv er vanskelig å konstanter da fuger og fliser er malt.

**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?	Ja
---	----

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

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

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

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

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

**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

Hulltaking ikke foretatt da vegger på bad er sponkompaktvegger.

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

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

### 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.17 Vannbåren varme

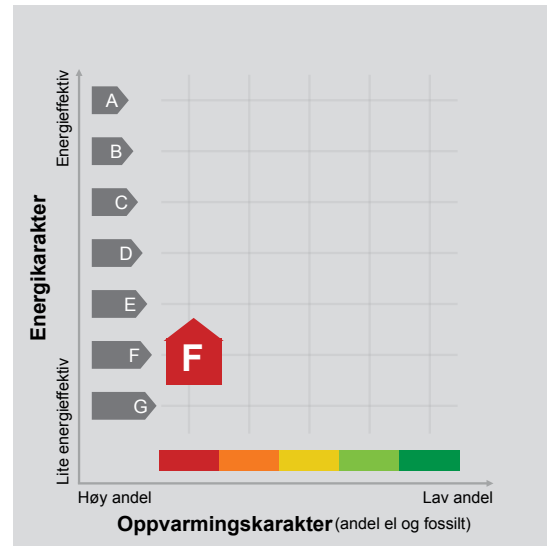
Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Flatåsveg 106
Postnummer	7099
Sted	FLATÅSEN
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	190
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182421154
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-75380
Dato	04.02.2025
Innmeldt av	JUST ROAR DRAGSTEN



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## **Vedtekter**

### **for Søndre Flatåsen Borettslag Borettslag org nr. 953 358 263 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB**

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 14.05.1980  
sist endret 06.05.2024.**

#### **1. Innledende bestemmelser**

##### **1-1 Formål**

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

##### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

#### **2. Andeler og andelseiere**

##### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

##### **2-2 Sameie i andel**

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

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

##### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av første andel i laget, under forutsetning av sammenhengende botid. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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.

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Ved utleie av deler av bolig, plikter andelseier å sørge for at utleie skjer i henhold til gjeldende regelverk og retningslinjer. Kopi av godkjent utleiedel skal framlegges styret før utleie.

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



## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Andelseier må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr, kakerlakker e.l., må andelseier for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendig, har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for andelseiers regning.

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

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

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

(8) Dersom andelseier ønsker å sette inn takvindu, skal dette søkes om skriftlig til styret. Innsetting av takvindu bekostes av andelseier og skal utføres av autorisert firma. Andelseier er ansvarlig for å holde takvinduet forsvarlig vedlikeholdt, samt for eventuelle utbedringer, reparasjoner og utskiftninger av takvinduet. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som oppstår på grunn av takvinduet, og plikter å holde borettslaget skadesløs i den forbindelse. Dette punktet gjelder fra 31.05.2016.

(9) Dersom andelseier påfører skade på inventar som normalt sett følger andelen, dekkes kostnader for utbedringen av andelseier. Om borettslagets forsikring dekker skaden, skal andelseier koste forsikringens egenandel.

(10) En andelseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører borettslaget eller andre andelseiere, jfr. Borettslagsloven § 5-13. Ved skade som ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsplikt og der andelseier må bruke borettslagets forsikring, skal andelseier dekke egenandelen.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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 to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsførereren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Presentasjon av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Det skal velges valgkomité. Valgkomiteen velger leder selv blant sine medlemmer.

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



## **GENERELLE HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAG TILKNYTTET TOBB**

### Søndre Flatåsen borettslag

Sist oppdatert i ordinær generalforsamling 04.05.2021

#### **VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET!**

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

#### **ANSVAR - OMFANG**

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

Noen borettslag har i tillegg til de generelle husordensreglene særlige regler for parkering, dyrehold, rengjøring eller andre spesielle forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle husordensreglene - som en del av leieavtalen med borettslaget, jfr. Deres husleiekontrakt. Borettslagets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke uten videre framgår av reglene.

#### **FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING**

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

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre seg rene der.

Andelseiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.

De fleste borettslag har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. De er som regel godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.

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

Respekter skiltingen.

Ladbare kjøretøy:

Det er ikke lov å lade ladbare kjøretøy på uteplasser/inngangsparti eller andre plasser på vanlig stikkontakt. Kun på dedikerte ladeuttak. Gjelder ikke ladbar tråsykkel.

#### **RENHOLD**

Utfør renhold av trapper, ganger og boder etter oppsatt turnusliste. Følg særskilt liste og instruks for felles vaske- og tørkeutstyr.

#### **KILDESORTERING - AVFALL**

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Gjenbruksstasjoner for store mengder avfall er etablert på Leangen og Hegstadmoen. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene.

### **RO OG ORDEN**

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m., må ikke foregå på søndager og helligdager eller mellom kl 2200 og 0700 på hverdager.

Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 2200. Enkelte borettslag har callinganlegg og holder hovedinngangsdør låst hele døgnet.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager.

Oppbevar ikke barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. i trapperom eller oppganger. Det finnes som regel egne rom beregnet for slike saker. Egne bodere kan også benyttes. Etterlatte ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

### **BRUK AV LEILIGHETEN**

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Framleie av leilighet og garasje er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først begrunnet søknad til styret i borettslaget. La aldri eventuell framleier flytte inn før framleieforholdet er godkjent.

Sett ikke opp markiser, platter, levegger, parabolantennener e.l. før styret har samtykket.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong.

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

### **VASKERIER OG TØRKEPLASSER**

For bruk av vaskerier og vaskemaskiner er det særskilte regler. For bruken av vaskemaskinene er reglene slått opp i vaskerommet, og vi må be om at disse reglene følges nøyaktig.

Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting. Tørkeplassen må ikke brukes søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

**BADEROM, WC., KRANER OG LEDNINGER**

Andelseieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i skåla. Det vil bare føre til at avløpet går tett og at andelseieren får omkostninger med å stake opp.

**VEGGDYRSKONTROLL**

Andelseieren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakk e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for andelseierens regning.

**PLIKTER - 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 beboerne må derfor sette seg inn i - og følge husordensreglene.

For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold av husleiekontrakten og føre til oppsigelse av andelseieren.

## **DYREHOLDSREGLER FOR SØNDRE FLATÅSEN BORETTSLAG**

**Overordnet:** Dyrehold skal ikke være til vesentlig sjenanse for naboer. Dersom sjenanse oppstår er dyreeier pliktig til å minimere sjenansen. Om situasjonen ikke utbedres kan styret kreve at eier kvitter seg med dyret. Eier er pliktig til å etterkomme styrets beslutning.

1. Hunder/katter skal merkes slik at eieren lett kan identifiseres.
2. Katter bør kastreres og chippes.
3. Hunder skal på borettslagets område være i bånd og under full kontroll av personer som mestrer dyr.
4. Begrens lufting av dyr i selve boområdet.
5. Dyr skal holdes borte fra sandkasser og lekeplasser.
6. Balkonger, terrasser og hager skal ikke brukes som luftegård og/eller oppholdssted for dyr dersom det er til sjenanse for naboer.
7. Ekskrementer som dyr legger igjen innen boområdet skal straks fjernes av eier. For utegående katter plikter eier å tilrettelegge for at katten kan gjøre fra seg i egen hage eller på trapp. Katten skal ha et eget område som er tilrettelagt med kattesand e.l. Området skal holdes i orden slik at det er tilgjengelig for katten til enhver tid.
8. La ikke dyret lage unødig støy. Dette gjelder både utendørs og innendørs.
9. Vis nødvendig hensyn overfor personer med allergi og de som ikke er fortrolig med dyr.
10. Eieren forplikter seg til å delta aktivt i tiltak innen borettslaget som tar sikte på et sunt og berettiget dyrehold.
11. Om det oppstår konflikter i borettslaget angående dyrehold, bør styret informeres om saken. Oppnås ikke enighet på annen måte, fatter styret en beslutning som partene plikter å etterkomme.
12. Eier plikter å sørge for at dyret ikke er en bærer av innvollsparasitter.
13. Eier er ansvarlig for skader påført av dyret på naboers/borettslagets eiendeler.

## Regler for bruk av grillutstyr i borettslaget

Det er mange hensyn å ta når man bor tett på hverandre. Av hensyn til brannfaren i vårt borettslag, med bare trehus i rekke, vil det alltid være fare for brannspredning hvis uhellet skulle være ute.

Vi tar brannsikkerhet på alvor, og har utarbeidet følgende ordensregler knyttet til grilling, som du må følge.

### Generelt:

- Barn og kjæledyr skal aldri være alene eller leke i nærheten av en tent grill.
- Hold grillen under oppsyn så lenge den er varm.
- Ha førstehjelpsutstyr for behandling av brannskader tilgjengelig.
- Grill aldri i sterk vind.
- Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale.
- Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.

### Hva slags grill kan benyttes.

**Kullgrill:** av hensyn til brannfaren, og fare for brannspredning i vår trehusbebyggelse er det **ikke** tillatt å bruke noen form for kullgrill i borettslaget, herunder også engangsgriller. Det er flest ulykker med kullgrill. Det handler ofte om brannskader på personer. Problemet med kullgrill er at man ikke har kontroll over varmen. Ved opptenning flammer det veldig opp, og når man er ferdig med å grille, er kullet varmt kanskje inntil et døgn etterpå. Hvis man da lagrer det på en uforsvarlig måte, kan det lett oppstå brann.

**Gassgrill:** er tillatt.

Fordelen er at man kan kontrollere varmen, og at man kan kontrollere opptenningen og avstengingen. Faren er lekkasje. Vedlikehold er viktig.

Følg alltid sikkerhetsreglene:

- Før du åpner for gasstilførselen på beholderen, påse at alle blussene er stengt.
- Antenn alltid grillen med åpent lokk straks etter at gasstilførselen er åpnet.
- Når grillingen er over, påse at både gassblussene og flaskeventilen er stengt.
- Sjekk slanger jevnlig for sprekker og lekkasjer.
- Kjenner du gasslukst og mistenker lekkasje, steng straks av gasstilførselen på gassflasken og flytt flasken til et sikkert sted.
- Gassflasken må aldri oppbevares i rom under terreng. Propan er tyngre enn luft, og ved lekkasje vil den ikke bli luftet ut.

**Elektrisk grill:** er tillatt. Elektriske griller belaster ikke miljøet med hverken gass eller røyk.

**All bruk av åpen ild er forbudt**, som med bålpanner. Dette er en selvfølge, i et boligområde som vårt, med trehusbebyggelse, her er det alltid brannfare. Gnister kan fyke opp i egen bygningskonstruksjon, eller naboens.



## Retningslinjer for oppsetting og bruk av trampoliner i borettslaget

1. Det skal søkes skriftlig om oppsetting av trampoline, og søker skal i søknaden bekrefte at andelseier påtar seg alt ansvar som måtte følge av bruken. Skriftlig samtykke fra tilstøtende naboer på skal innhentes og legges ved søknad. I søknaden skal det også bekreftes at man godtar og innretter seg etter retningslinjene som gjelder trampoliner i borettslaget.
2. Trampolinen skal til enhver tid være i forsvarlig stand og forsvarlig montert i henhold til leverandørens spesifikasjoner. Trampolinen skal ha sikkerhetsnett.
3. Trampolinen skal plasseres på plant underlag som har støtdempende effekt. Trampoliner satt opp på plattning tilrådes ikke grunnet ekstra fare for støy. Trampolinen skal festes til underlaget for å hindre at den blir tatt av vinden.
4. Ved bruk av trampoline skal det utvises hensyn til nærliggende naboer og trampoline skal under ingen omstendighet benyttes i tidsrommet kl. 21:00 og kl. 10:00 neste dag.
5. Trampoliner kan kun monteres på areal ment for eksklusiv bruksrett og som disponeres av den enkelte andelseier.
6. Trampolinen skal fortrinnsvis benyttes av en person om gangen, dels av hensyn til brukerens egen sikkerhet, og dels for å unngå uønsket støy.
7. Voksne skal vurdere ferdighet og følge med når barn hopper. For å forhindre at barn bruker trampolinen når voksne ikke er tilstede, skal den gjøres utilgjengelig med lås, presenning eller på annen egnet måte.
8. Trampoliner som er satt opp uten styrets samtykke, er ulovlige og kan kreves fjernet. Dersom andelseier ikke etterkommer kravet innen fastsatt frist, vil borettslaget etter fristens utløp kunne fjerne trampolinen uten ytterligere varsel.

## Sjøndre Flat³ sen Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		14 628 672	14 205 840	14 628 012	6 501 012
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	8 816 000
Inntekter garasjer		345 529	347 196	346 920	352 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		946 656	890 112	946 656	1 034 208
Andre tillegg	1	366 408	366 408	366 408	366 408
Andre driftsinntekter	2	115 461	98 090	50 000	80 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>16 402 726</b>	<b>15 907 646</b>	<b>16 337 996</b>	<b>17 150 428</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	3	-861 022	-507 777	-622 765	-880 290
Styrehonorar	4	-222 500	-222 500	-222 500	-222 500
Avskrivninger		-296 223	-312 725	-296 223	-243 406
Forretningsfjrrerhonorar		-204 877	-213 287	-220 970	-210 740
Honorar administrative tjenester		-95 755	0	-87 450	-90 740
Eksterne honorar	5	-17 449	-83 101	-37 900	-20 400
Kontingent boligbyggelag		-62 400	-62 700	-62 700	-67 600
Kontingent/felleskostnader	6	-8 820	0	0	-8 820
Drifts- og serviceavtaler	7	-217 247	-435 407	-136 250	-190 500
Vaktmestertjenester		0	0	-40 000	0
Renholdstjenester		-195	0	0	0
Ljpende vedlikehold	8	-471 592	-324 986	-335 000	-1 885 000
Periodisk vedlikehold	9	-12 712 931	-15 131 230	-15 000 000	0
Elektroniske fellesavtaler		-974 070	-904 111	-946 656	-1 034 208
Forsikring		-1 010 759	-1 138 073	-1 150 500	-1 108 880
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 218 468	-1 113 343	-1 117 000	-1 309 000
Eiendomsavgifter		-706 040	-1 002 468	-1 042 600	-741 350
Energi, felles		-240 142	-199 599	-190 000	-265 000
Andre driftsutgifter	10	-650 125	-260 679	-96 500	-568 150
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-19 970 615</b>	<b>-21 911 986</b>	<b>-21 605 014</b>	<b>-8 846 584</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 567 889</b>	<b>-6 004 340</b>	<b>-5 267 018</b>	<b>8 303 844</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		130 679	90 780	25 000	30 000
Finanskostnader		-7 721 858	-6 340 945	-8 127 000	-8 816 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-7 591 179</b>	<b>-6 250 165</b>	<b>-8 102 000</b>	<b>-8 786 000</b>
<b>Resultat fjrr skattekostnad</b>		<b>-11 159 068</b>	<b>-12 254 505</b>	<b>-13 369 018</b>	<b>-482 156</b>
Ordinrt resultat etter skatt		-11 159 068	-12 254 505	-13 369 018	-482 156
<b>i RSRESULTAT</b>	11, 15	<b>-11 159 068</b>	<b>-12 254 505</b>	<b>-13 369 018</b>	<b>-482 156</b>
<b>Disponering av totalresultat:</b>					
Overfjrt til udekket tap		-11 159 068	-12 254 505	0	0

## Sjøndre Flat³ sen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	12, 16	98 365 525	98 365 525
Maskiner	12	7 995	12 166
Andre anleggsmidler	12	1 887 721	2 179 773
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>100 261 240</b>	<b>100 557 464</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Kundefordringer	13	2 758	48 013
Periodiserte kostnader	13	1 364 750	1 231 959
Andre fordringer	13	8 142	10 000
Mellomregning Klare Finans	13	245 379	173 511
Opptjente renter	13	133 909	66 259
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	4 385 554	4 048 782
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 140 491</b>	<b>5 578 524</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 401 731</b>	<b>106 135 988</b>

## Sjøndre Flat<sup>3</sup> sen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	15 200	15 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	-76 422 291	-65 263 223
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-76 407 091</b>	<b>-65 248 023</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantel <sup>3</sup> n	16, 17	155 505 031	143 505 031
Borettsinnskudd	16, 18	24 644 000	24 644 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>180 149 031</b>	<b>168 149 031</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 229 657	2 901 371
Skyldig off. myndigheter		63 839	24 500
Forskudd kunder		255 501	220 689
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pt l <sup>3</sup> nn, honorarer og feriepenger		76 355	43 664
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pte kostnader		34 439	44 756
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 659 791</b>	<b>3 234 980</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>182 808 822</b>	<b>171 384 011</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 401 731</b>	<b>106 135 988</b>
Pantstillelser	16	180 149 031	168 149 031

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Kirsti Evjen  
Leder

\_\_\_\_\_  
H<sup>3</sup>vard Kvamvold  
Styremedlem

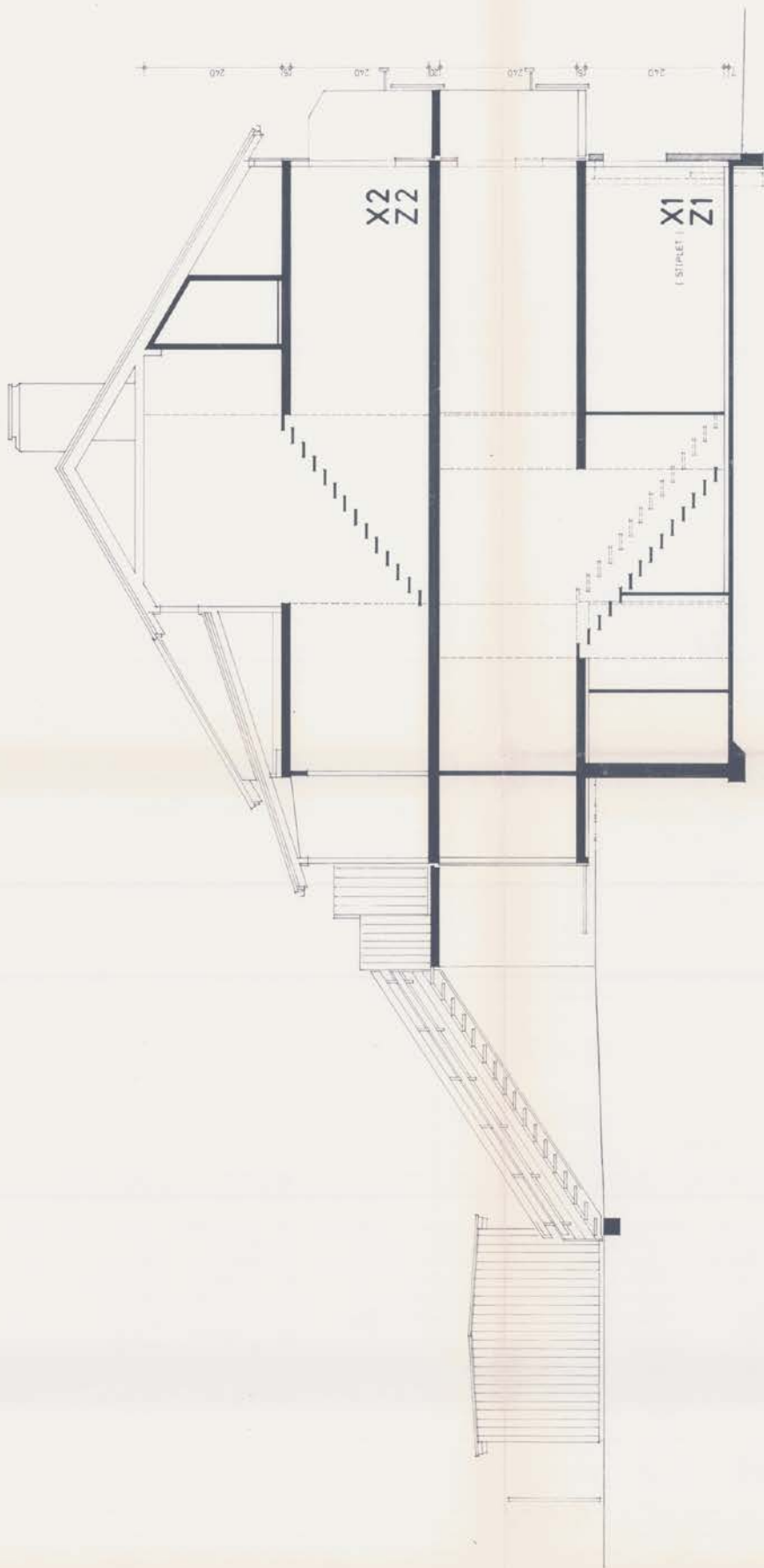
\_\_\_\_\_  
Anda Blumberga  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
d ystein Fossum  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Renate Forseth  
Styremedlem







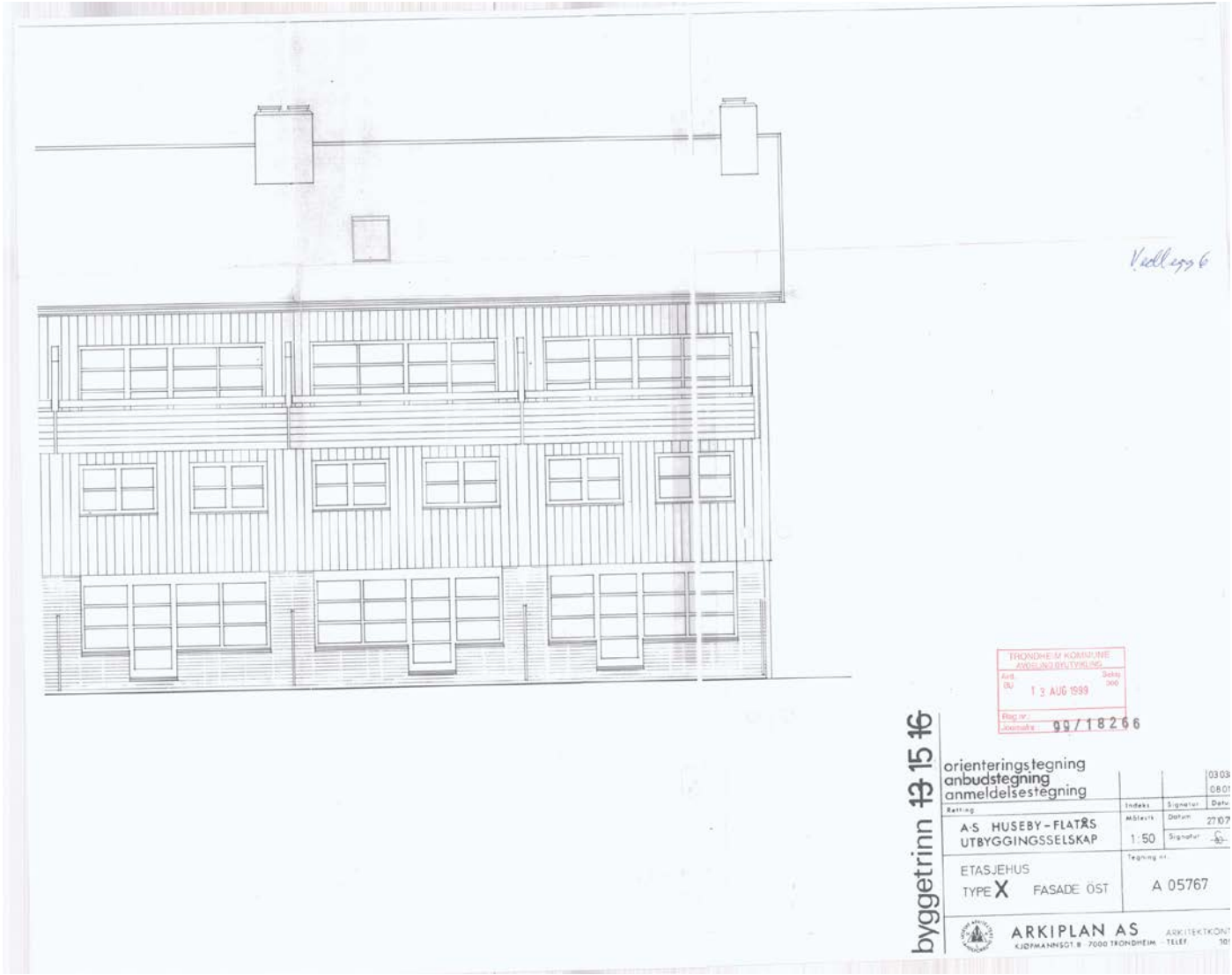
X2  
Z2

X1  
Z1

(STIPEET)

byggetrinn 13 15 16

anmeldelsestegning		060181	
Kerling	Indeks	Signatur	Datum
A-S HUSEBY - FLATAS UTBYGGINGSELSKAP	Målestokk	27/10/78	
ETAS JEHUS	1-50	Signatur	
TYPE X-Z	Tegning nr.		05761
 <b>ARKIPLAN AS</b> ASJULTEI 14 KJØPMANNSGT 6 7000 TRONDHEIM TELEF. 39525			



Vedlegg 6

TRONDHEIM KOMMUNE  
 AVDELINGEN FOR BYGG  
 13 AUG 1999  
 Teg nr.: 99/18266

byggetrinn 13 15 16

orienterings-tegning		0303	
anbudstegning		0801	
anmeldelsestegning			
Rettighet	Indeks	Signatur	Datum
A/S HUSEBY - FLATÅS UTBYGGINGSSKAP	Målestokk 1:50	Signatur	Datum 27.07
ETASJEHUS TYPE X FASADE ØST		Tegning nr. A 05767	

**ARKIPLAN AS** ARKITEKONTOR  
 KJØPMANNSGT. 8 7000 TRONDHEIM - TELEF 191



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 996/10

Arkiplan AS Arkitektkontor  
Innherredsveien 7

## FERDIGATTEST

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Anders Nohre

Vår ref.  
04/32816  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.  
Kirsti Rønning

Dato  
26.03.2010

### Nedre Flatåsveg 6 - 248, ferdigattest for nye boder, balkonger, inngangsparti, gjerder, levegger og fasaderehabilitering

Byggested: **Nedre Flatåsveg 6 - 248 Gnr./Bnr.: 190/72**  
Bygningsnummer:  
Ansvarlig søker: **Arkiplan AS Arkitektkontor**  
Tiltakshaver: **Søndre Flatås borettslag v/TOBB**  
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**  
Bygningstype: **Del av rekkehus med 5 boliger eller mer**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 22.03.2010.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

#### VEDTAK:

#### ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 31/05, FBR IR 2209/05, FBR IP 2378/06, FBR DB 2466/06, FBR IP 3286/06, FBR IGT 447/07, FBR IGT 2250/07 og FBR IGT 47/08.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

Vår referanse  
04/32816

Vår dato  
26.03.2010

---

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

Anders Nohre  
saksbehandler

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:  
Søndre Flatås borettslag v/TOBB, Krambugata 1, 7011 TRONDHEIM.

## MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

### Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

### Klagefrist

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

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

### Rett til å kreve begrunnelse

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

### Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

### Kostnader ved klagesaken

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

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

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

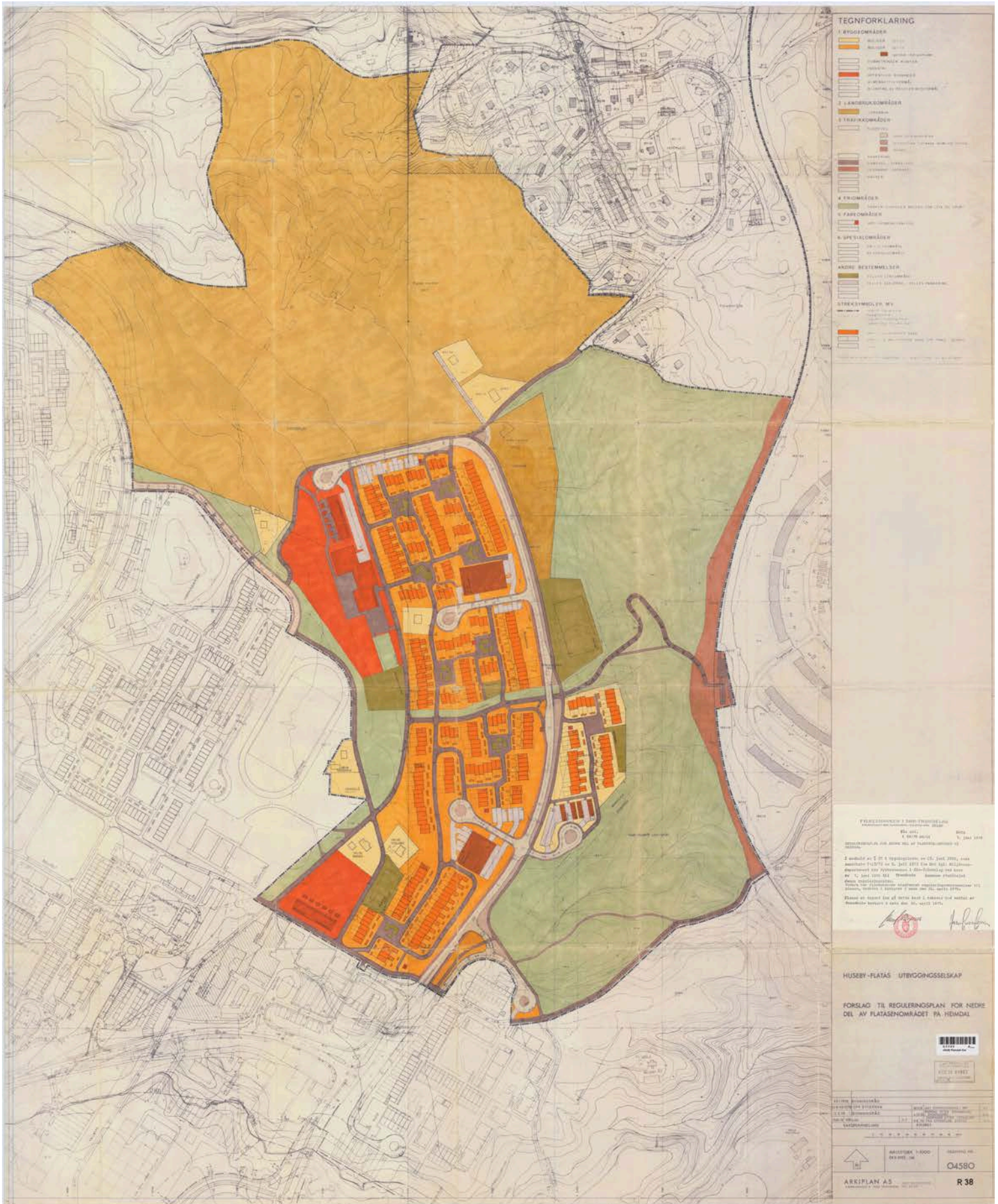
Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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





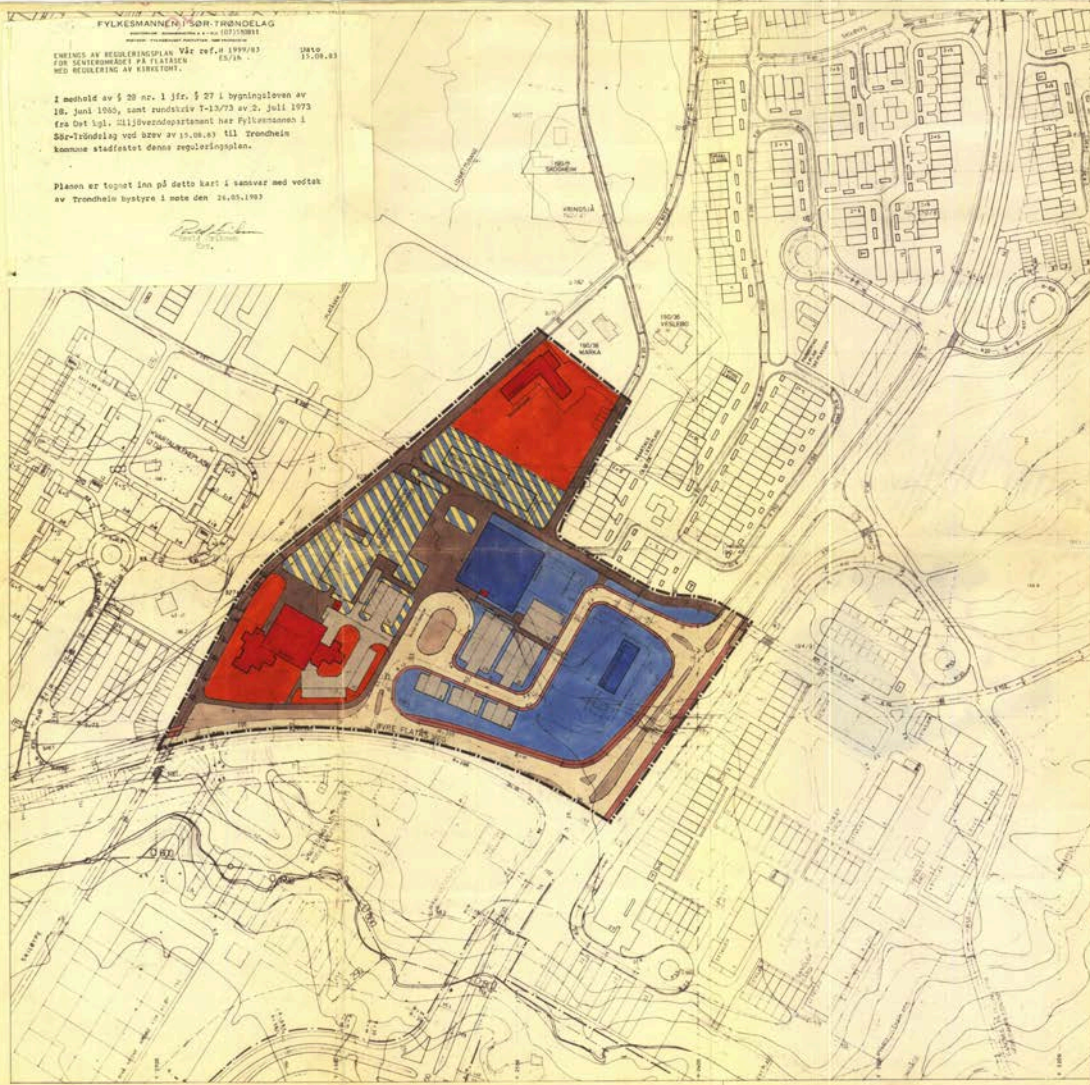


FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG  
 1970  
 15.08.83

ENDRING AV REGULERINGSPLAN VÆR nr. 1970/83  
 FOR SENTEROMRÅDET PÅ FLATÅSEN  
 MED REGULERING AV KIRKETOMT.

I medhold av § 20 nr. 1 jfr. § 27 i byplanningloven av 18. juni 1965, samt rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det lgl. stillingsvedsøpstatment her Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 15.08.83 til Trondheim kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim bystyre i møte den 21.05.1983



### TEGNFORKLARING

1. BYGGOMRÅDER

- BOLIGER U
- BOLIGER U
- garasje i boligområde
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNUTVITIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL
- BLOKKEFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- areal for kjøretrafikk
- grensestrøpe, trafikkøy, skjøring, fylling
- skuller
- PARKERING
- LANDVEG, SYKKELVEG
- JERNBANE, SPORVEG
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPILT

5. FAREOMRÅDER

- UDDSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE
- GABNOMRÅLE PÅ INDUSTRITOMT

ANDRE BESTEMMELSER

- HELLES LEIOMRÅDE
- HELLES AVKJØSEL, HELLES PARKERING
- HELLES GANVEG

STREKSMBOLER MV.

- reguleringsgrense
- byggingsgrense
- regulert tomtegrense
- sesterlinge, friskiltinge
- område av planlagte bygg
- område av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tilsett etasjehøyt for bygninger er angitt med tall på planen.

**A-S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP**  
**ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR**  
**SENTEROMRÅDET PÅ FLATÅSEN MED**  
**REGULERING AV KIRKETOMT.**

ENDRET	SAKSBEHANDLING
1970/83	1970/83
FORSLAG	FORSLAG
FORSLAG	FORSLAG

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20



MALESTOKK 1:1000  
 EKK.ØST. 1M

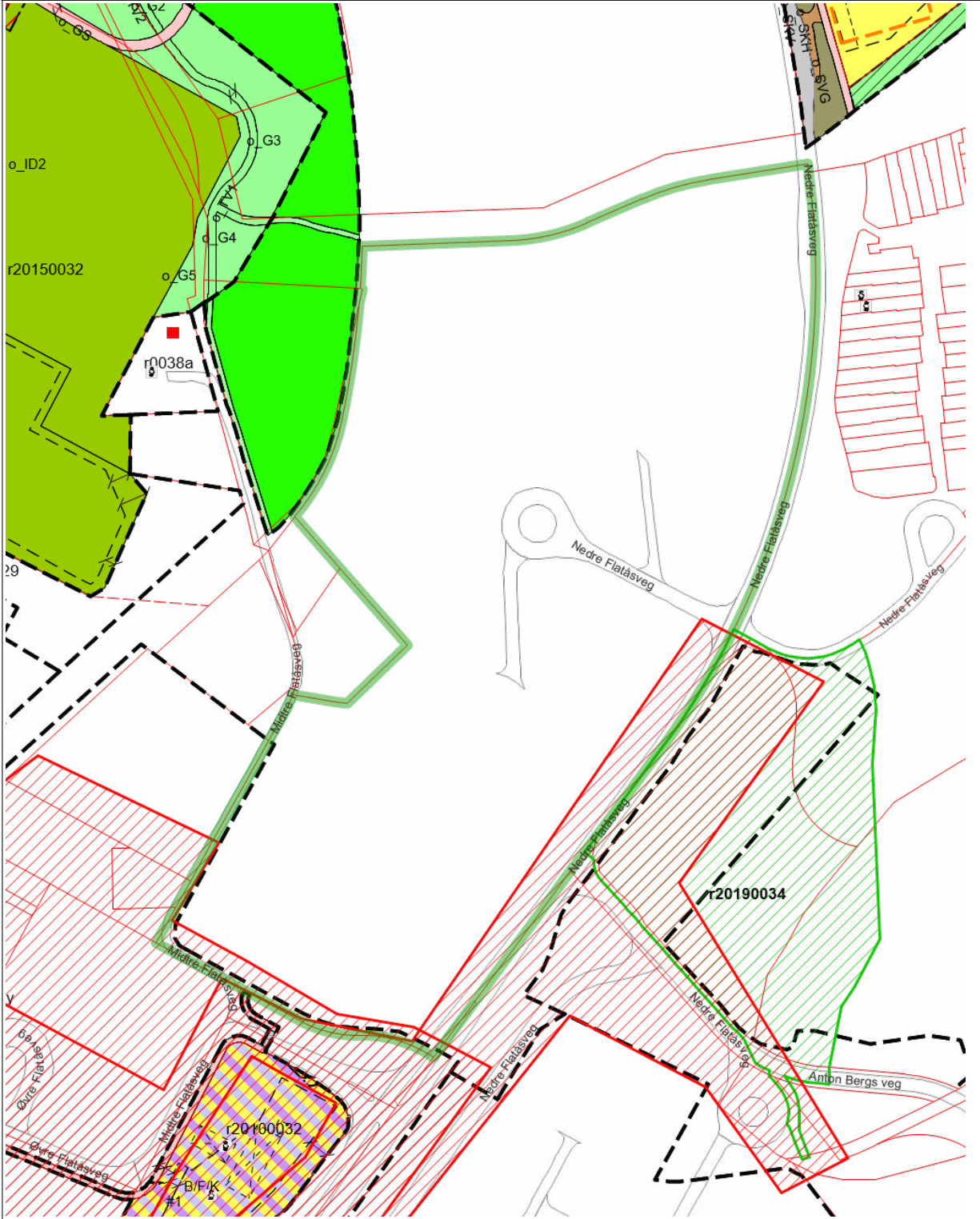
TEKNING NR.  
**06203**

1129y

ARKIPLAN AS ARKITEKTER  
 KOPPELVEGEN 1 7005 TRONDHEIM TLF. 50325



 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:2000	
	Eiendom:	Gnr: 190	Bnr: 72	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Nedre Flatåsveg 106				7099 FLATÅSEN, m.fl.
	Annen info:					



## Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	Avslag dispensasjon		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frisiktlinje		Regulert støyskjerm
	Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde		Gang-/sykkelveg
	Offentlig friområde		Turveg		RpBestemmelseOmråde
	Bevaring naturmiljø		Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)		Frisikt
	Boligbebyggelse		Idrettsanlegg		Energianlegg
	Bolig/Forretning/Kontor		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass		Grønnstruktur		Turveg
	RpFormålGrense		RpGrense		Parkeringshus/-anlegg

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

R 1129y - st.f. 15.8.83 § 1.

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

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

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

§ 7.

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

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

Kopidisk.  
008B102



Stadfestet  
15/8-83.



## TRONDHEIM KOMMUNE

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

## § 1

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

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

## § 2

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

## § 3

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

## § 4

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

## § 5

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

## § 6

Bebyggelsen skal oppføres med maksimum etasjetall som vist på planen.

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

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





## § 7

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

## § 8

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

## § 9

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

## § 10

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

## § 11

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

Veglovens bestemmelser og byggelinjer må da overholdes. Plass som på planen er avsatt til garasjer kan unnlates overbygget og anvendes til parkering. På plass som på planen er avsatt til garasjer kan felles vaskeplass og serviceplass for biler avsettes. Enkeltgarasjer der disse ikke er frittliggende på planen tillates bare som tilbygg til hovedhuset.

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

## § 12

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



§ 13

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal inneholde følgende:

Plassering og utforming av egnet stengsel langs Nedre Flatåsves vestsida.

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

Nøyaktige planer for plassering og opparbeidelse av sandlekeplasser.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

§ 14

Med byggemelding skal følge geoteknisk rapport om byggeprosjektet.

§ 15

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

§ 16

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

§ 17.

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





## 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, varmpumper 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, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Nedre Flatåsveg 106  
7099 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