

The image shows a bright, modern living room. A large window on the left side of the room provides a view of neighboring houses and a clear sky. In the foreground, a dark grey sofa is partially visible, accompanied by a light-colored cushion and a patterned throw pillow. A rustic wooden coffee table sits in front of the sofa, holding two lit candles in glass holders and a small potted plant. To the right, a red armchair is positioned next to a small black side table with a vase of dried flowers. A wall-mounted lamp with a warm glow is visible on the right wall, and a television sits on a light-colored wooden stand. The floor is covered in light-colored wood-look laminate.

aktiv.

Nedre Flatåsveg 478, 7099 FLATÅSEN

**Moderne og pen 3-roms
rekkehusleilighet over 2 plan |
Balkong og terrasse med gode
solforhold | Parkering | Bod**



Eiendomsmeglerfullmektig

Christian Drøyvold

Mobil 954 72 624

E-post christian.droyvold@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 261 689,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 3 521 292,-
Felleskostn.: Kr 5 571,-
Selger: Christin Beathe Knutsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 51/110 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 194, bnr. 370
Andelsnr.: 133
Oppdragsnr.: 1710250245

Velkommen til Nedre flatåsveg 484!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christian Drøyvold har gleden av å presentere Nedre Flatåsveg 484 - En flott leilighet med gjennomtenkte løsninger over 2 plan med flotte uteplasser.

Verdt å merke seg:

To praktiskesamt egen sportsbod utendørs

Romslig stue- og kjøkkenløsning på ca. 52 kvm.

Eget vaskerom

Balkong og veranda med utgang fra stue og kjøkken med gode solforhold

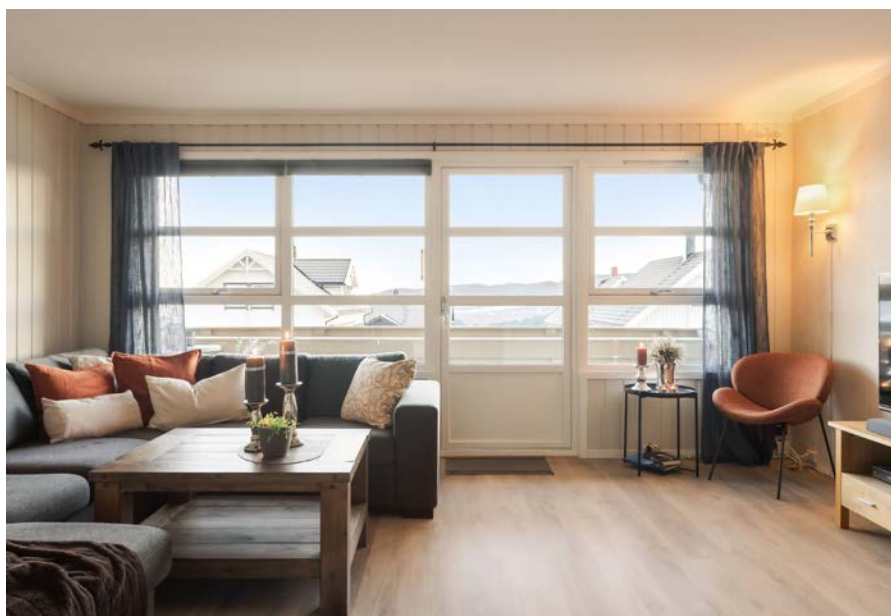
Stort hovedsoverom på hele 12 kvm med gode møbleringsmuligheter.

Flotte fellesområder og lekeplasser i borettslaget

Felleskostnadene inkluderer b.la. TV/internett, fellesgjeldens avdrag og renter, vaktmestertjenester, kommunale avgifter og felles husforsikring mm.

Parkering, med mulighet for tildeling av garasjeplass

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Nabolagsprofil	40
Tilstandsrapport	42
Energimerking	58
Husordensregler	59
Vedtekter	62
Regnskap	70
Byggetegninger	80
Midlertidig brukstillatelse	81
Kommuneplanens arealdel	82
Reguleringskart	84
Planoversikt	91
Reguleringsplaner	93
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 59 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Utebod.

1. etasje

BRA-i: 51 m² Gang, bad, vaskerom, 2 soverom. 2 boder.

BRA-e: 55 m² Entre, spisestue, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takstmann Rune Normanseth har opplyst om følgende til byggemåte:

Utebod blir påvist og målt/ avrundet til ca. 4,5 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Boligen er beliggende i et attraktivt og familievennlig område på Flatåsen, med rolige og trygge omgivelser. Her bor du med gangavstand til Flatåsen barne- og ungdomsskole, samt kort vei til Heimdal videregående skole. Området har et godt tilbud av barnehager, hvor både Nedre og Øvre Flatåsen barnehage er blant de nærmeste.

Kollektivtilbudet er meget godt, med bussholdeplassen Nordre Flatåsen kun ett

minutts gange fra boligen. I nærområdet finnes lekeplass, og det er kort avstand til Flatåshallen, fotballbane, lysløype, skiløyper, idrettshall, treningssenter og svømmehall. Med rekkehus på Flatåsen har du også enkel tilgang til dagligvarebutikker som Coop Extra og Rema 1000 med post i butikk, samt Europris i nærområdet.

Fra boligen er det kort vei til Bymarka, som byr på flotte tur- og friluftsmuligheter året rundt – med opplyste skiløyper vinterstid og fine turstier sommerstid. For ytterligere aktivitetstilbud ligger Saupstad like i nærheten, med blant annet Husebybadet, 3T Treningssenter og idrettsanlegget ved Heimdal videregående skole. I gangavstand finner du også Granåsen Skisenter, Trondheims hovedarena for vinteridrett, som også benyttes som konsertarena om sommeren.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området er hovedsakelig preget av tilsvarende rekkehusbebyggelse.

Skolekrets

Flatåsen

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth har opplyst om følgende byggemåte:

Rekkehusleilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, utvendig kledd med stående trepanel/teglstein. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

1. etasje

Entre: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Skyvedørgarderobe.

Spisestue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til terrasse og trapp.

Stue: Laminat på gulv, malt panel og tapet på vegger. Malt overflate i himling.

Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, malt panel og laminatplater på vegg over benk. Malt

overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Sokkel

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Trapp.

Bad: Flis på gulv og vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, servantskap, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, skyllekum, stoppekran og mekanisk avtrekk.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Panelovn. Garderobeskap og utgang.

Bod 1: Støpt gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Sikringsskap.

Bod 2: Støpt gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

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

Trapp fungerer som tiltenkt. Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Disse kravene ble gjeldene i 1987, og var ikke gjeldene ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.

AVLØPSRØR

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

VANNLEDNINGER

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet

brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på vaskerommet. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

SANNITÆRUTSTYR

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Småriss i servanten blir likevel registrert. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring. Konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ØVRIGE: VASKEROM

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Forhold som har fått TG3:

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor

Parkering

Parkeringsplass kan søkes hos styret.

Ledige garasjer tildeles av TOBB etter søknadsdato og etter vaktmester har gitt

beskjed om innleverte nøkler (chip).

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

86691972

Diverse

AREAL

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).

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

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 250 000

Formuesverdi primær

Kr 1 036 800

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 147 201

Formuesverdi sekundær år

2024

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 Drift- og serviceavtaler, løpende vedlikehold , periodisk vedlikehold ,elektroniske fellesavtaler , felles husforsikring , kommunaleavgifter og renovasjon. eiendomsavgifter energi,felles

Felleskostnadene fordeles på følgende poster fra 01.01.2026:

Felleskostnad renter kr. 1 104,-

Felleskostnad driftsdel kr. 3 138,-

Felleskostnad avdrag kr. 800,-

Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 529,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 571

Andel Fellesgjeld

Kr 261 689

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

08.12.2025

Andel fellesformue

Kr 18 208

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nordre Flatåsen Borettslag

Organisasjonsnummer

948861569

Andelsnummer

133

Om borettslaget

Nordre 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

Lånenummer: 84261074310, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.12.2025: 5.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 109

Saldo per 08.12.2025: 53 566 307

Andel av saldo: 215 995

Første termin/første avdrag: 01.06.2023 (siste termin 01.03.2053)

Nibor 3 mnd + 0,95 % p.a

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Avtalens varighet/opsigelsestid er 6 mnd.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett:

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

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

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr. 893 442,-

- Egenkapital: Kr 17 333 600,-

- Disponible midler: Kr 3 135 219,-

- Årets endring i disponible midler: Kr - 1 117 723,-

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

Borettslaget har egne retningslinjer for dyrehold, vedtatt på generalforsamling. Dyrehold tillates kun etter skriftlig godkjennelse fra borettslagets styre og etter at eier har godkjent og signert gjeldende avtale for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 194, bruksnummer 370 i Trondheim kommune. Andelsnr. 133 i Nordre Flatåsen Borettslag med orgnr. 948861569

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.03.1983.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.03.1983.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i et område med arealformål bebyggelse og anlegg fremtidig og bevaring og kulturmiljø og ligger i byggesone 3.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

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

Eiendommen er videre underlagt følgende reguleringsplaner:

Reguleringsplan for Nedre Flatåsveg, annen veggrunn- grøntareal med planID R20140051. Datert 31.03.2016

Reguleringsplan for Nedre Flatåsveg, annen kjøreveg med planID R20140051. Datert 31.03.2016

Reguleringsplan for Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr 189/1 annen veggrunn - grøntareal med planID R2016033. Datert 03.09.2020

Reguleringsplan for Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr 189/1 Gang-/sykkelveg med planID R2016033. Datert 03.09.2020

Reguleringsplan for Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr 189/1 kjøreveg med planID R2016033. Datert 03.09.2020

Adgang til utleie

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

de to siste årene.

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000 (Prisantydning)

261 689 (Andel av fellesgjeld)

3 511 689 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 521 292 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 530 192 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 532 992 (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 9 603

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 kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor k 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger/overtakelse kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Christian Drøyvold
Eiendomsmeglerfullmektig
christian.droyvold@aktiv.no
Tlf: 954 72 624

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

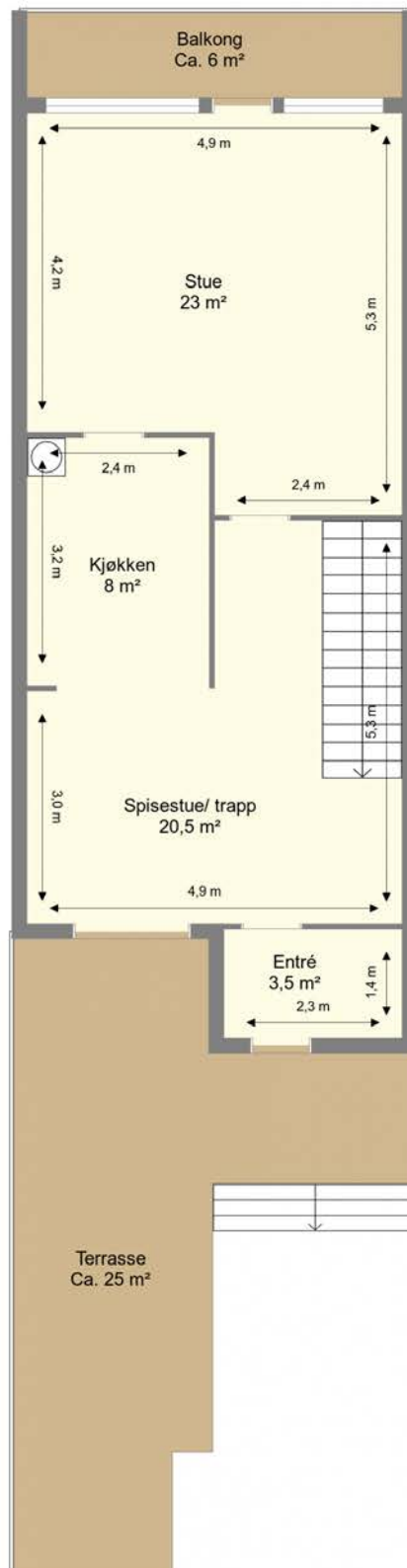
Salgsoppgavedato

05.01.2026



Nedre Flatåsveg 478

1. Etasje







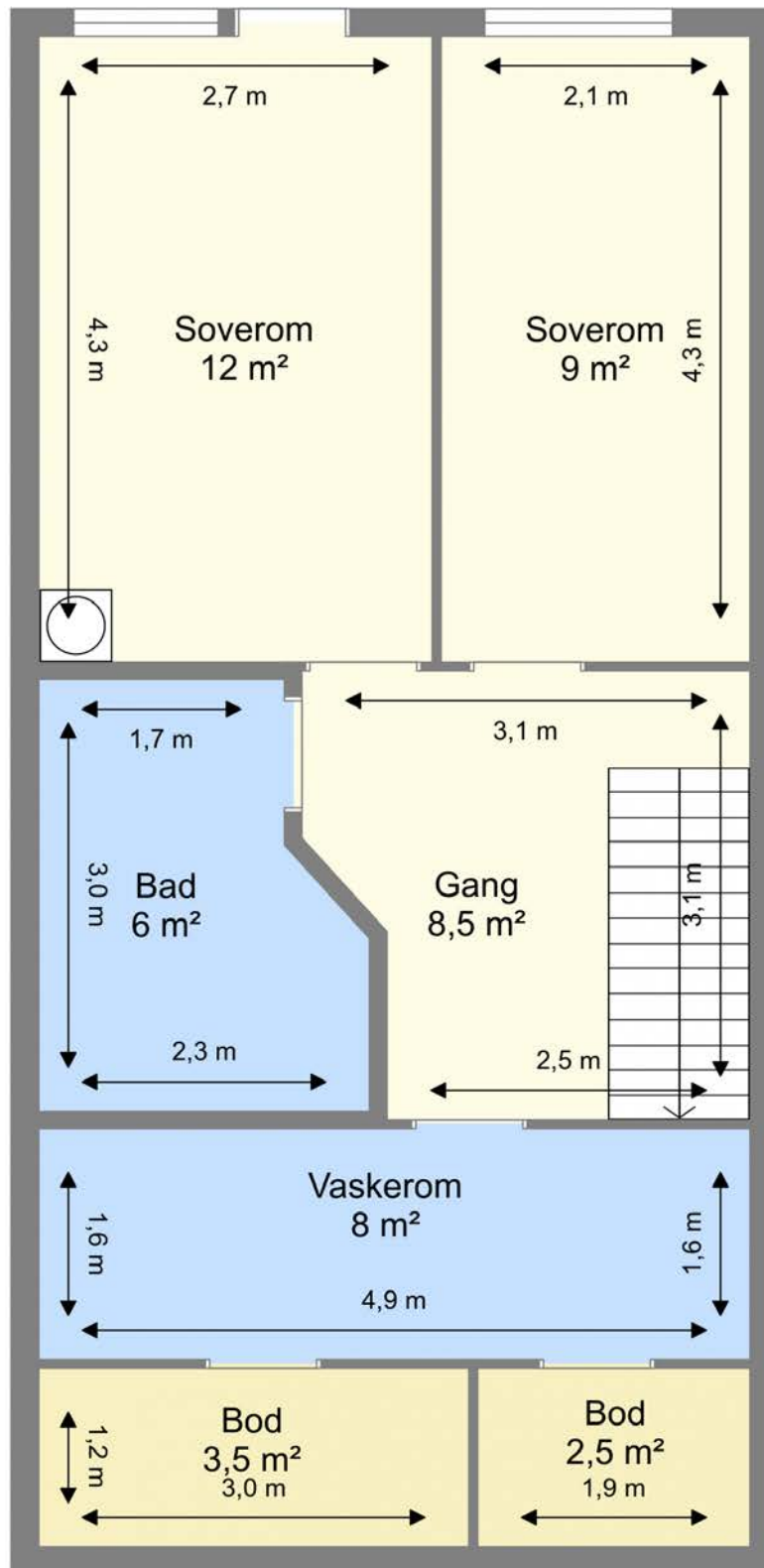




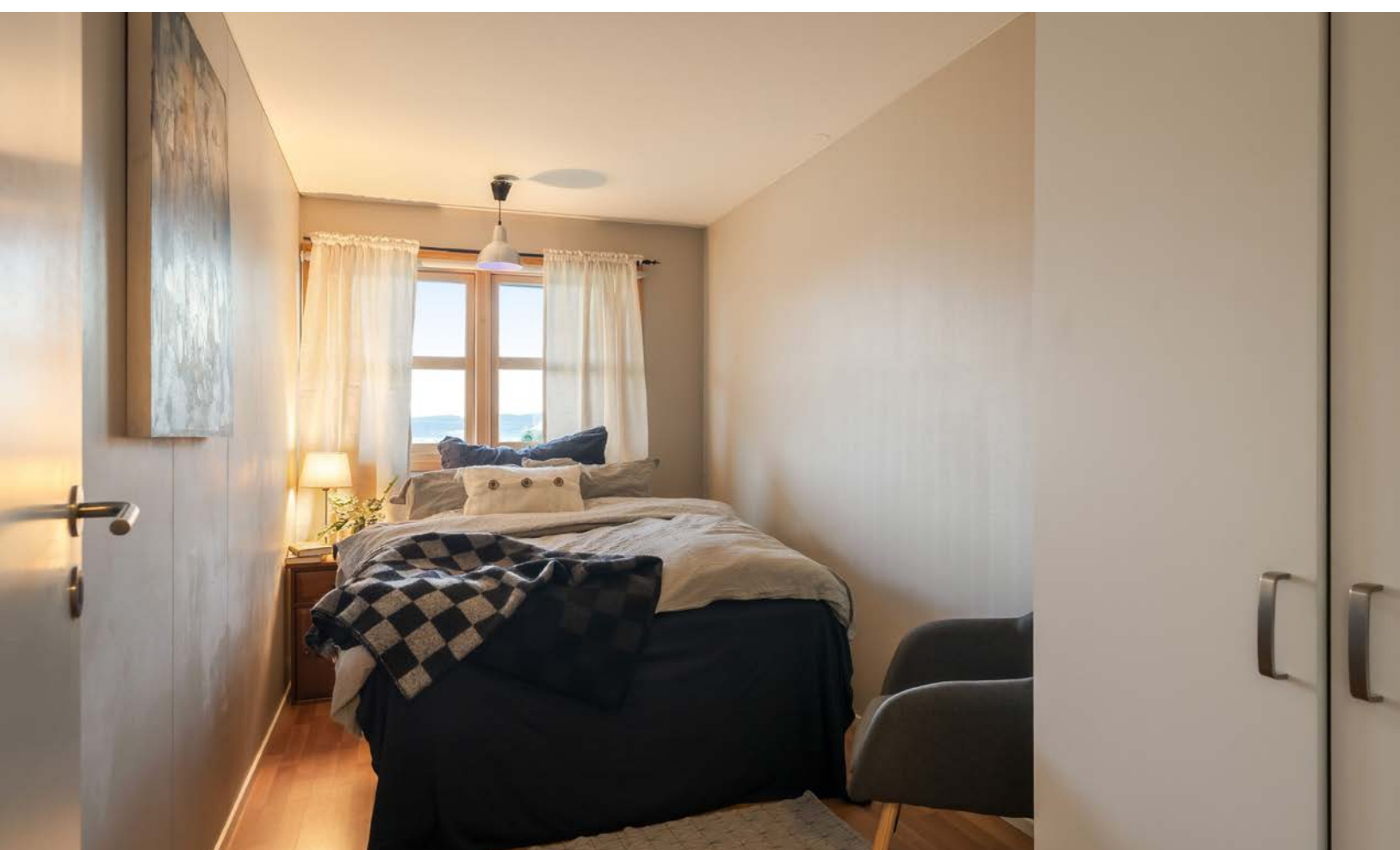




Nedre Flatåsveg 478 Sokkel



















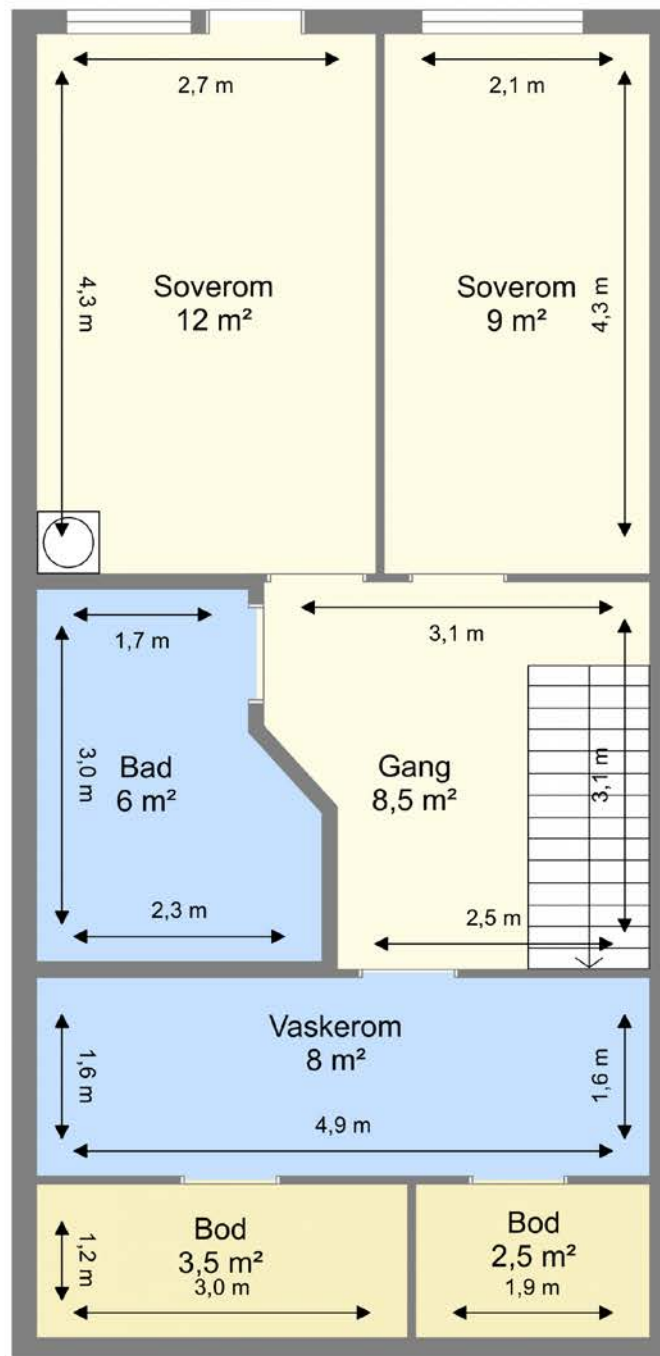




Vedlegg

Nedre Flatåsveg 478

Sokkel



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

Nabolagsprofil

Nedre Flatåsveg 478

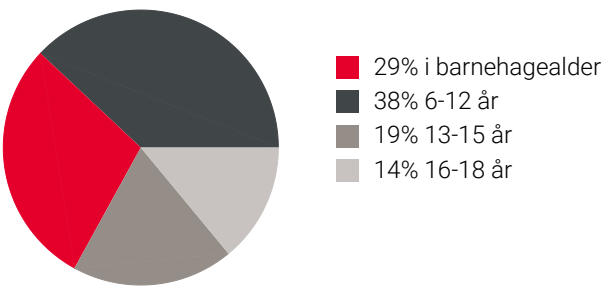
Offentlig transport

🚏 Nordre Flatåsen	2 min 🚶
Linje 16, 40	0.2 km
🚉 Heimdal stasjon	8 min 🚆
Linje R70	3.6 km
🚉 Trondheim S	17 min 🚆
Linje F6, F7, R60, R70, R71	12.6 km
✈️ Trondheim Værnes	35 min 🚆

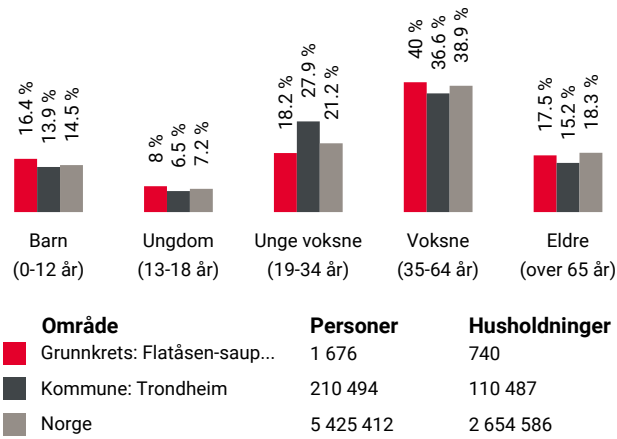
Skoler

Flatåsen skole (1-10 kl.)	13 min 🚶
710 elever, 41 klasser	1 km
Stavset skole (1-7 kl.)	26 min 🚶
365 elever, 24 klasser	1.7 km
Romolslia skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
182 elever, 14 klasser	1.8 km
Cissi Klein videregående skole	20 min 🚶
Heimdal videregående skole	22 min 🚶
730 elever	1.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

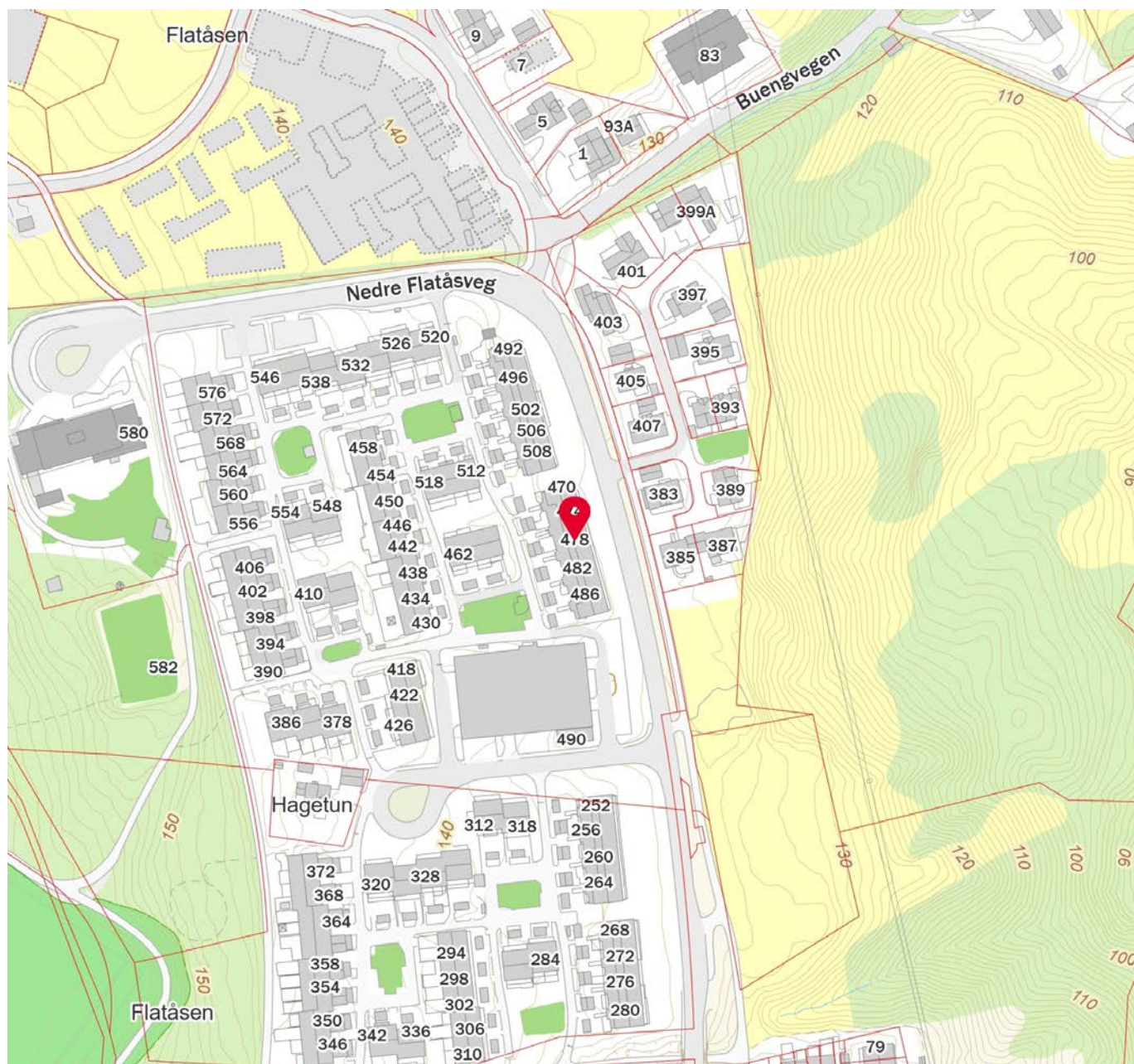
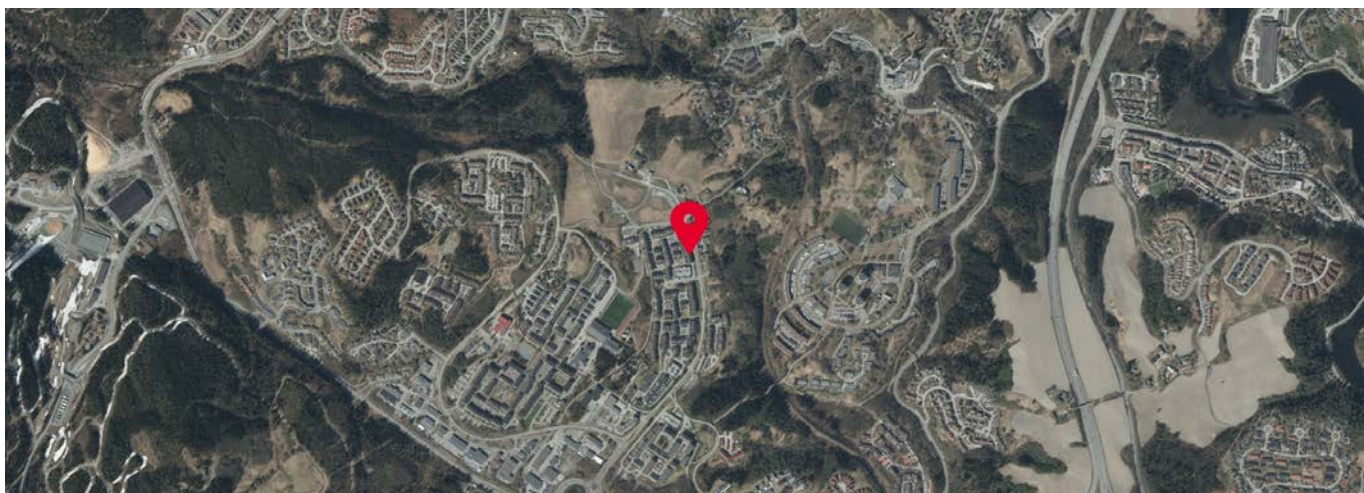
Nedre Flatåsen barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
90 barn	0.3 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
42 barn	0.6 km
Buenget barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
75 barn	1 km

Dagligvare

Coop Extra Flatåsen	9 min 🚶
Rema 1000 Flatåsen	11 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.9 km

Sport

⚽ Buengvegen balløkke	7 min 🚶
Ballspill	0.6 km
⚽ Flatåshallen og flatåsen idrettsplass	9 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	0.7 km
🏊 Fitnesspoint Flatåsen	16 min 🚶
🏊 3T-Saupstad	20 min 🚶



Nedre Flatåsveg 478 7099 FLATÅSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Rekkehusleilighet
Byggeår:	1983
Leilighet BRA:	106 m ²
Leilighet BRA-i:	106 m ²
Sum alle bygg BRA:	110 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	106 m ²
Rapportdato:	15.12.2025 (Gyldig til 15.12.2026)



Samlet vurdering



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. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37807>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Trapp	TG 2 er satt med bakgrunn i avvik til dagens krav.
Avløpsrør	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Vannledninger	TG 2 er satt med bakgrunn i alder.
Våtrom: Bad	TG 2 er satt med bakgrunn manglende dreksåpning fra sistene.
Øvrig: Vaskerom	TG 2 er satt grunnet alder på tettesjikt og synlig slitasje.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG-IU er satt da det ikke er muligheter for fuktkontroll bak dusjsonen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.12.2025

Rapportdato
15.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Christin Beathe Knutsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Flatåsveg 478, 7099 Flatåsen**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	194	Bruksnr:	370	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1983						
Boligtype:	Rekkehusleilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Rekkehusleilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, utvendig kledd med stående trepanel/ teglstein. Taket har saltaksform, 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	106	106	0	0	31
Utebod	4	0	4	0	0
Totalt m²	110	106	4	0	31

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	51	51	0	0	0
1. Etasje	55	55	0	0	31
Totalt m²	106	106	0	0	31

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	51	45	6	Gang, bad, vaskerom, 2 soverom.	2 boder.
1. Etasje	55	55	0	Entre, spisestue, stue, kjøkken.	
Totalt m²	106	100	6		

Bygning: Utebod

Hovedareal

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

Kommentar til arealberegning

Utebod blir påvist og målt/ avrundet til ca. 4,5 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder. Vegger mot terreng er fritt eksponerte murflater.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Hulltaking er ikke nødvendig da vegger mot terreng er fritt eksponerte murflater.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Balkong/ terrasser

Type	Balkong
Balkonger med utgang fra stue og terrasse med utgang fra spisestue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og balkongdører er tidligere opplyst å være skiftet av borettslaget i 2008.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

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

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

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Ja

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

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

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Nei

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
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

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
Innredningen opplyses oppgradert i 2014/ 2022 og fremstår uten skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse er datert 16.03.1983.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en tett tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trapp fungerer som tiltenkt. Det mangler håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Disse kravene ble gjeldene i 1987, og var ikke gjeldene ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det er foretatt rørkontroll i området i 2022, uten merknader pr.dato.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

6.10 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Det er foretatt rørkontroll i området i 2022, uten merknader pr.dato.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på vaskerommet. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

6.11 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Det er gjennomført en elkontroll datert 2022 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

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

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021

Størrelse

Ca. 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1****6.13 Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg/ naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og flis/ malte overflater på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppgradert av tidligere eier rundt 2010/ 11.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det gjøres likevel oppmerksom at enkelte områder i dusjsonen er tilnærmet flatt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Småris i servanten blir likevel registrert. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring. Konstruksjonen bør jevnlig observeres.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer(helvegg i tre) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.15 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse
Vaskerommet er trolig fra byggeåret og har malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, skyllekum, stoppekran og mekanisk avtrekk.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

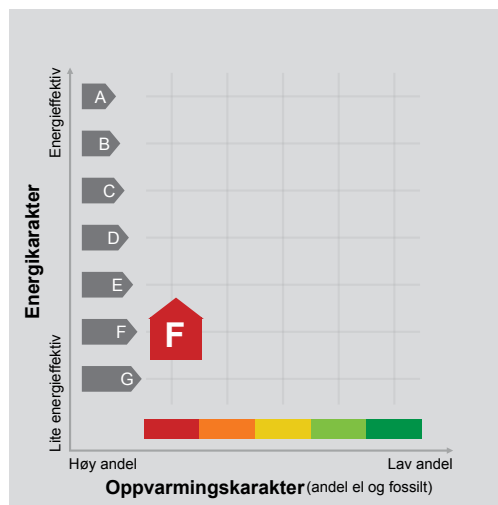
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST



Adresse	Nedre Flatåsveg 478
Postnummer	7099
Sted	FLATÅSEN
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	370
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182420883
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-215564
Dato	12.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

HUSORDENSREGLER – Nordre Flatåsen BL

Vedtatt på generalforsamling 25.06.2020

Velkommen til borettslaget!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egne evner til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensregler laget. Det forventes at alle nye andelseiere setter seg grundig inn i husordensreglene.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det oppfordres generelt til å vise hensyn til sine naboer, med tanke på spilling av musikk, bruk av sko med harde hæler, etc. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. I henhold til lov om helligdager og helligdagsfred skal det også på helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse-, og julaften etter kl 16 være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–21:00
- Lørdager klokken 10:00–20:00.

Veldig støyende oppussingsaktivitet som boring eller meisling i betong skal være slutt senest kl. 1900.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer dersom det er til sjenanse for noen.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier er pliktig til å melde fra.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Borettslaget har egne retningslinjer for oppsetting av plattinger, leegger o.l.

Fremleie av bolig eller garasjeplass er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først begrunnet søknad til styret eller TOBB. La aldre eventuell framleier flytte inn før framleieforholdet er godkjent.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre seg rene der.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Motorsykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Avfallskontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Pakk restavfall godt inn før det kastes. Papp/papir og plastemballasje kastes i egne containere. Spesialavfall som maling og oljer, el-artikler, lyspærer og batterier skal leveres to ganger i året i egen rød plastkasse som hver enkelt beboer skal ha i sin bolig. Avlevering av dette blir opplyst om av Renholdsverket noen dager før henting.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering i boområdet (på gårdsplasser, gang- og sykkelveier) er ikke tillatt. Unntak - kjøring (i gangfart) innenfor boområdet er kun tillatt når det er:

1. Nødvendig tilbringertjeneste
2. Scooter-/motorsykelkjøring skal kun forekomme i forbindelse med kjøring til/fra boenheten, og da i gangfart.

Parkering

Parkering utenfor merkede/skiltede plasser er forbudt.

1. Feilparkerte motorkjøretøy kan bøtelegges av Trondheim Parkering og borttaues (gjelder også innenfor boområdet).
2. Hver enkel beboer plikter å henvise sine gjester til gjesteparkeringen med bilene.
3. Sett ikke campingvogner, tilhengere eller avskiltede biler på parkeringsplassene eller i garasjen.

4. Ved parkering av scooter/motorsykel i gårdsrom skal denne plasseres godt inne på egen halvdel, slik at den ikke hindrer ferdsel.

Garasje

Ved overtagelse av bolig medfølger ikke garasje eller parkeringsplass. Beboere som ønsker fast parkeringsplass eller garasje sender søknad til TOBB.

1. De som disponerer garasje skal bruke denne, og ikke oppta annen parkeringsplass.
2. Reparasjon og vasking av biler er forbudt i garasjene.
3. El-bil skal ikke lades annet enn på tilrettelagt plass

6. Dyrehold

Borettslaget har egne retningslinjer for dyrehold, vedtatt på generalforsamling. Dyrehold tillates kun etter skriftlig godkjenning fra borettslagets styre og etter at eier har godkjent og signert gjeldende avtale for dyrehold.

Brudd på reglene om dyrehold regnes som mislighold, og borettslaget v/styret kan ved mislighold iverksette sanksjoner.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Borettslaget har installert felles brannvarslingsanlegg. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styret i borettslaget.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Ved grilling skal man ta hensyn til naboer. Grilling med kullgrill skal ikke forekomme på eller under balkonger/verandaer.

8. Brudd på husordensreglene

Husordensreglene er laget som retningslinjer 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 reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor Nordre Flatåsen Borettslag utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Vedtekter

for Nordre Flatåsen Borettslag org nr. 948 861 569 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 09.07.1981
sist endret 29.04.2025.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner etthundre.

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

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

(4) I tillegg har boligbyggelaget, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal framleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie til sammen 10% av andelene, jfr. lov om borettslag.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Borettslaget skal dekke utskifting av opprinnelig monterte varmtvannsberedere og avtrekksvifter når disse er defekte.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(4) Styrets medlemmer bør ikke være i nær familie eller ektefeller/samboere. Det bør tilstrebes at styremedlemmer tilhører forskjellige tun i borettslaget.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettsløvene

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.

Nordre Flat³ sen Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		5 861 016	10 984 632	5 861 257	6 659 900
Felleskostnader kapitaldel		5 343 096	0	5 342 443	5 104 000
Inntekter garasjer		559 344	549 532	553 000	553 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 413 720	1 283 040	1 414 000	1 511 000
Andre driftsinntekter	1	266 492	186 679	120 000	160 000
Sum driftsinntekter		13 443 668	13 003 883	13 290 700	13 987 900
Drifts kostnader					
Personalkostnader	2	-712 289	-712 885	-685 000	-796 029
Styrehonorar		-279 000	-279 000	-279 000	-279 000
Avskrivninger		-1 422 233	-1 394 685	-1 380 100	-1 290 000
Forretningsfjrrerhonorar		-233 660	-226 745	-233 700	-241 400
Honorar administrative tjenester		-101 485	-95 287	-96 100	-98 600
Eksterne honorar	3	-90 994	-30 161	-46 700	-46 700
Kontingent boligbyggelag		-91 650	-84 300	-98 350	-98 350
Drifts- og serviceavtaler	4	-413 012	-430 628	-429 000	-429 000
Vaktmestertjenester		-7 125	-84 340	-50 000	-50 000
Ljpende vedlikehold	5	-537 507	-1 121 762	-600 000	-600 000
Periodisk vedlikehold	6	-173 161	-10 999 993	-800 000	-600 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 423 499	-1 333 208	-1 414 000	-1 511 000
Forsikring		-941 787	-769 166	-792 000	-1 021 400
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 672 751	-1 455 667	-1 463 500	-1 885 000
Eiendomsavgifter		-930 678	-884 350	-1 000 000	-977 000
Energi, felles		-268 973	-234 397	-185 000	-240 000
Andre driftsutgifter	7	-191 947	-174 295	-150 000	-128 600
Sum driftskostnader		-9 491 750	-20 310 869	-9 702 450	-10 292 079
DRIFTSRESULTAT		3 951 917	-7 306 986	3 588 250	3 695 821
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		242 182	457 270	420 000	120 000
Finanskostnader		-3 300 658	-2 930 557	-3 215 881	-3 126 000
Netto finansposter		-3 058 476	-2 473 287	-2 795 881	-3 006 000
Resultat frjr skattekostnad		893 442	-9 780 273	792 369	689 821
OrdinN rt resultat etter skatt		893 442	-9 780 273	792 369	689 821
i RSRESULTAT	8, 12	893 442	-9 780 273	792 369	689 821
Disponering av totalresultat:		893 442	-9 780 273	792 369	689 821
Overfjrt til annen egenkapital		893 442	0	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		0	-9 780 273	0	0

Nordre Flat³ sen Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	114 932 281	115 078 082
Garasjer	9, 13	1 085 607	1 166 993
Maskiner	9	331 520	499 270
Andre anleggsmidler	9	1 629 217	2 569 787
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 11	1 510 125	1 510 125
Sum anleggsmidler		119 488 750	120 824 258
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	46 503	9 096
Periodiserte kostnader	10	556 732	555 658
Mellomregning Klare Finans	10	69 368	87 590
Opptjente renter	10	161 086	385 134
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 823 427	3 235 281
Sum omløpsmidler		2 657 116	4 272 759
SUM EIENDELER		122 145 865	125 097 017

Nordre Flat³ sen Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	19 800	19 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	17 313 800	16 420 358
Sum egenkapital		17 333 600	16 440 158
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel³ n	13, 14	55 550 243	58 896 917
Borettsinnskudd	13, 15	48 230 000	48 230 000
Sum langsiktig gjeld		103 780 243	107 126 917
Kortsiktig gjeld			
Leverand³rgjeld		506 049	1 004 497
Skyldig off. myndigheter		50 733	44 387
Forskudd kunder		115 656	97 234
P³ l³pt l³nn, honorarer og feriepenger		71 005	70 873
P³ l³pte renter		259 991	272 628
P³ l³pte kostnader		28 588	40 324
Sum kortsiktig gjeld		1 032 022	1 529 942
Sum gjeld		104 812 265	108 656 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 145 865	125 097 017
Pantstillelser	13	103 780 243	107 126 917

Sted: _____, dato: _____

Siri Alm
Leder

Wenche Sagny
Styremedlem

Vegard Nerg³ rd
Styremedlem

Christer Sagny Solbu
Styremedlem

Marius Antonsen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPS PRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da inngående vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forsikterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

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

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet. Garasjeresultatet for 2024 viser et overskudd på kr. 22 576,-.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvavgift elbil	73 632	30 713
Tilskudd	50 000	0
Ekstrainnbetaling	0	13 000
Inntekt bryting/strøming	2 000	3 250
Salg av møbler, plass, adgang, etc.	5 220	3 310
Utleie av utstyr og areal	2 570	2 200
Viderefakturerings	220	0
Viderefakturerings energi, strøming	132 849	134 206
Sum andre inntekter	266 492	186 679

Viderefakturerings energi, strøming gjelder forbruk strømvavgift elbil

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	496 539	498 637
Arbeidsgiveravgift	120 780	122 140
Feriepenger	71 005	70 873
Pensjonskostnader	21 074	20 435
Personaloppløring	0	800
Reisekostnader	1 995	0
Andre lønnskostnader	896	0
Sum personalkostnader	712 289	712 885

Samlet antall ³ rsverk: 1

Obligatorisk tjenstepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til ³ ha tjenstepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inng³ tt.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Juridisk ³ dgivning	37 025	11 969
Teknisk ³ dgivning	34 656	744
Sum eksterne honorarer	90 994	30 161

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drift og kontroll port/garasje	47 760	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	1 022	67 622
Avtale om parkeringskontroll	65 958	69 688
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	298 272	293 317
Sum drifts- og serviceavtaler	413 012	430 628

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	160 801	188 208
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	7 185	99 363
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	81 680	123 477
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	0	6 144
Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	276 245	690 350
Reparasjon og vedlikehold annet	11 596	14 220
Sum vedlikehold	537 507	1 121 762

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	173 161	807 207
Prosjektvedlikehold	0	10 192 786
Sum periodisk vedlikehold	173 161	10 999 993

Periodisk vedlikehold gjelder skifte av avløp p-hus, skifte av utekraner og legging av stein og bytte dekke balkonger.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	6 641	8 024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	29 530	15 661
Kontorrekvisita, trykksaker	497	0
Drift maskiner	81 140	92 406
Gaver	3 194	620
Kostnader vedr. styrearbeid	588	568
Generalforsamling/�rsm�te	13 212	10 496
Bankgebyrer	923	995
Andre gebyrer	20 555	13 375
Tilskudd bomil�y	19 406	22 798
Hjemmeside/internett/TV-abo	8 148	8 145
Dagligvarer	8 117	1 171
Andre kostnader	0	34
Sum andre driftsutgifter	191 947	174 295

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	2 742 817	961 014
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	893 442	-9 780 273
Tilbakeført avskrivning	1 422 233	1 394 685
Tilgang av anleggsmidler	-1 076 208	-341 826
Nedskrivning anleggsmidler	989 484	0
Opptak P n	0	16 500 000
Avdrag P n	-3 346 673	-6 040 583
Overført gjremerkede midler	0	-189 169
Uttak gjremerkede midler	0	238 968
i rets endring i disponible midler	-1 117 723	1 781 802
Disponible midler i periodens slutt	1 625 093	2 742 817
gjremerkede midler garasjer 01.01.	1 510 125	1 559 924
Endring gjremerkede midler:		
i rets overføring til garasjer	0	189 169
i rets uttak fra garasjer	0	-238 968
Totale gjremerkede midler i periodens slutt	1 510 125	1 510 125
Disponible og gjremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	3 135 219	4 252 942

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 024 061	427 760	87 274 647	2 314 401	289 149	1 554 950
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 024 061	427 760	87 274 647	2 314 401	289 149	1 554 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	692 539	0	0	1 870 807	289 149	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	331 521	427 760	87 274 647	443 594	0	1 554 950
i rets avskrivninger :	167 750	0	0	231 440	0	0
Antatt levetid i ³ r :	5			10	5	
	Byggmes. anl.	Garasje	Rehabilit.	Lekeplasser	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 245 755	1 627 738	24 034 612	116 313	3 363 332	685 486
i rets tilgang :	86 724	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 332 479	1 627 738	24 034 612	116 313	3 363 332	685 486
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	692 168	542 131	0	116 313	2 634 702	228 495
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 640 311	1 085 607	24 034 612	0	728 631	456 991
i rets avskrivninger :	232 525	81 387	0	0	594 883	114 248
Antatt levetid i ³ r :	10	20		10	5	6

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i 3. r 1981

Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1998, 2006, 2008, 2011 og 2022

Boder er anskaffet i 3. r 2012.

Det er investert 1 153 929 i ladeanlegg til el-bil i 2020, 750 000 i 2022, 341 826,- i 2023 og 86 724 i 2024.

Lekeplassene er oppgradert for 1 583 869,- i 2020., 1 293 619,60,- i 2021 og 685 486,- i 2022

Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnsk. garasjer	1 510 125	1 510 125
Sum Øremerkede bankinnskudd	1 510 125	1 510 125
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	24 766	19 395
Bankinnskudd	1 798 661	3 215 886
Sum bankinnskudd	1 823 427	3 235 281

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	16 440 158	26 220 431
Andelskapital 01.01	19 800	19 800
Andelskapital 31.12	19 800	19 800
Annen egenkapital 01.01	16 420 358	26 200 631
; rets resultat	893 442	-9 780 273
Annen egenkapital 31.12	17 313 800	16 420 358
SUM EGENKAPITAL 31.12	17 333 600	16 440 158

Andelskapitalen er kr 19 800,- fordelt p³ 198 andeler ~ kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	116 017 888
Restgjeld 31.12	103 780 243

P³ lydende pantstillelser var kr. 148 230 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

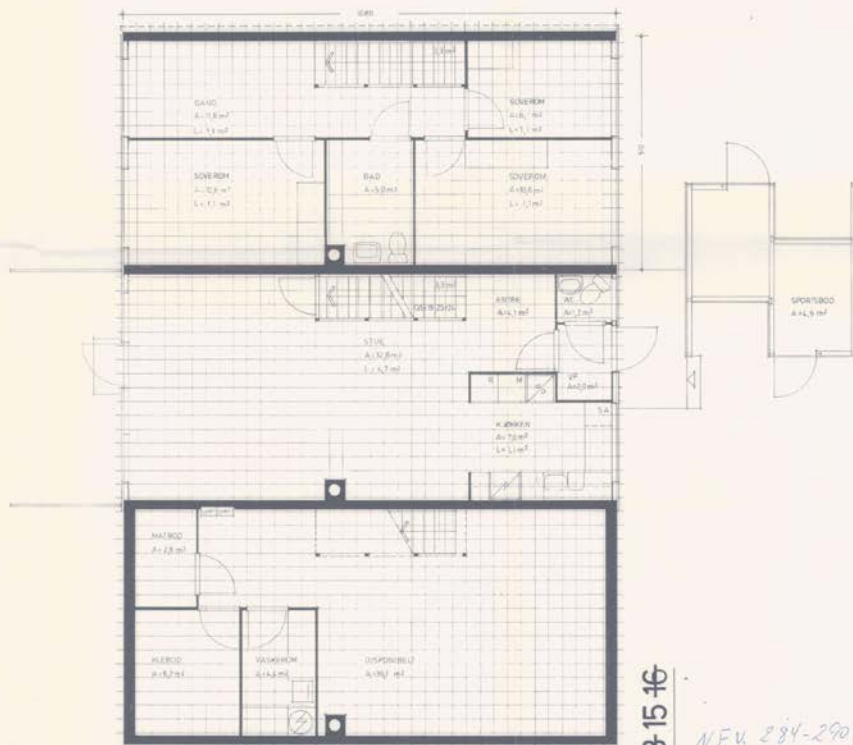
Kreditor:	Danske Bank
Form³ l:	Refin. og rehabilitering av tak og bygning
L³ nenummer:	84261074310
L³ netype:	Serie
Opptaks³ r:	2023
Rentesats:	4.80 %
Betingelser:	NIBOR 3mnd - 0,95% p a.
Beregnet innfridd:	01.03.2053
Opprinnelig l³ nebelnp:	63 796 875
L³ nesaldo 01.01:	58 896 917
Avdrag i perioden:	3 346 673
L³ nesaldo 31.12:	55 550 243
Saldo 5³ r frem i tid:	45 714 697

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 84261074310	110	306 535	33 718 850
	36	271 381	9 769 716
	16	249 868	3 997 888
	36	223 995	8 063 820

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	48 230 000	48 230 000
Sum innskudd	48 230 000	48 230 000



byggetrinn 13 15 16

N.F.V. 284-290
anmeldelsestegning

Kategori	Indeks	Signatur	Datum
A/S HUSEBY - FLATÅS UTBYGGINGSSKAP	08/01/81		
REKKEHUS	08/01/81		
TYPE A	08/01/81		
PLAN	08/01/81		
	08/01/81		



ARKIPLAN AS

KJØPMANNSGT. 8 7008 TRONDHEIM
TELEF. 30542



TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: 3 1127/79

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

A/S Huseby Flatås Utbyggings-
selskap
Kolstadflata
7078 SAUPSTAD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Nedre Flatåsv. 328-388
BYGGHERRE	A/S Huseby Flatås Utbyggingselskap
BYGGARBEIDETS ART	Rækkehus

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.

Arbeidet er besiktiget

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

10.7.1979

3-83

☐ for nevnte:

RÆKKE 4JS

☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

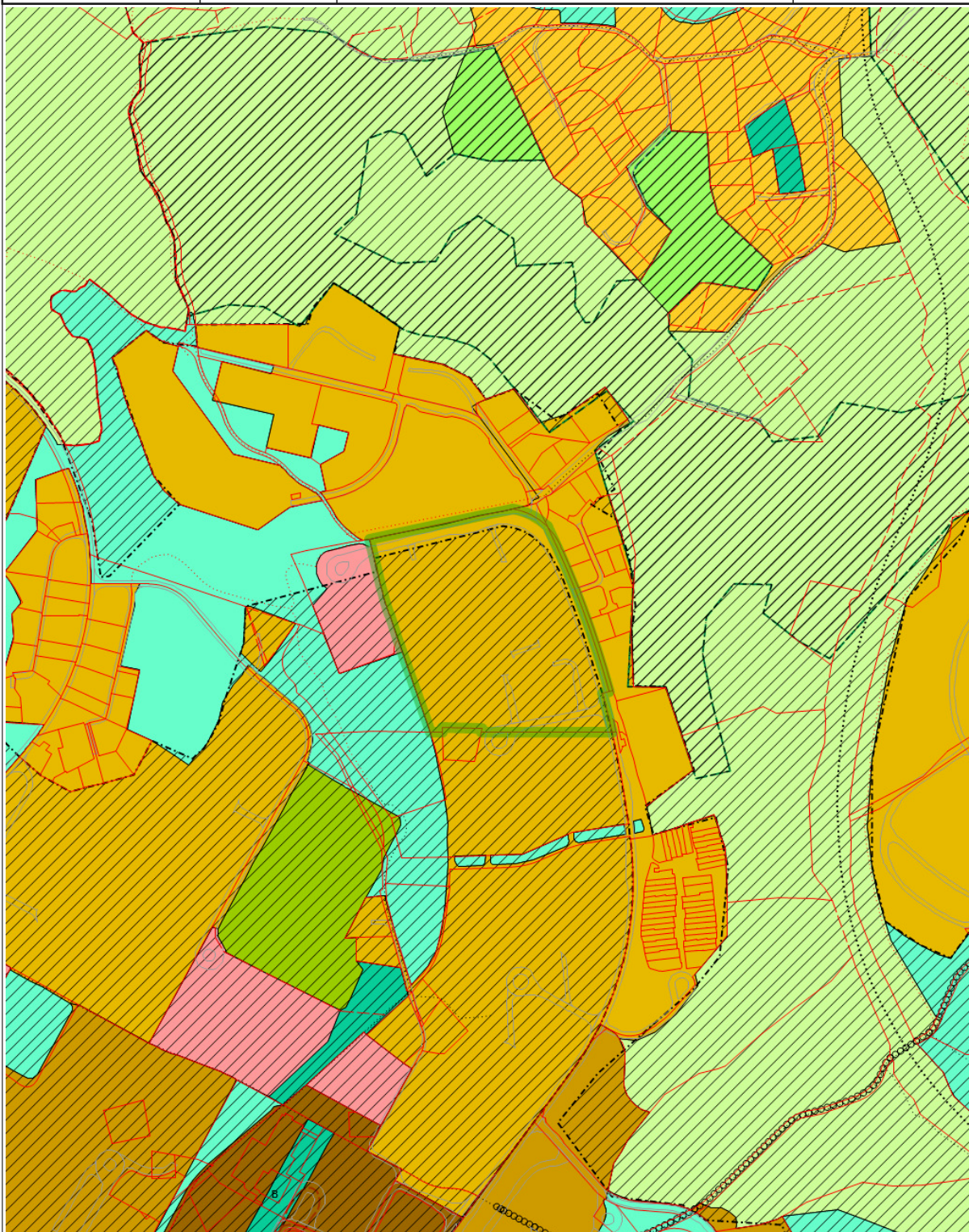
Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll

10/3-83

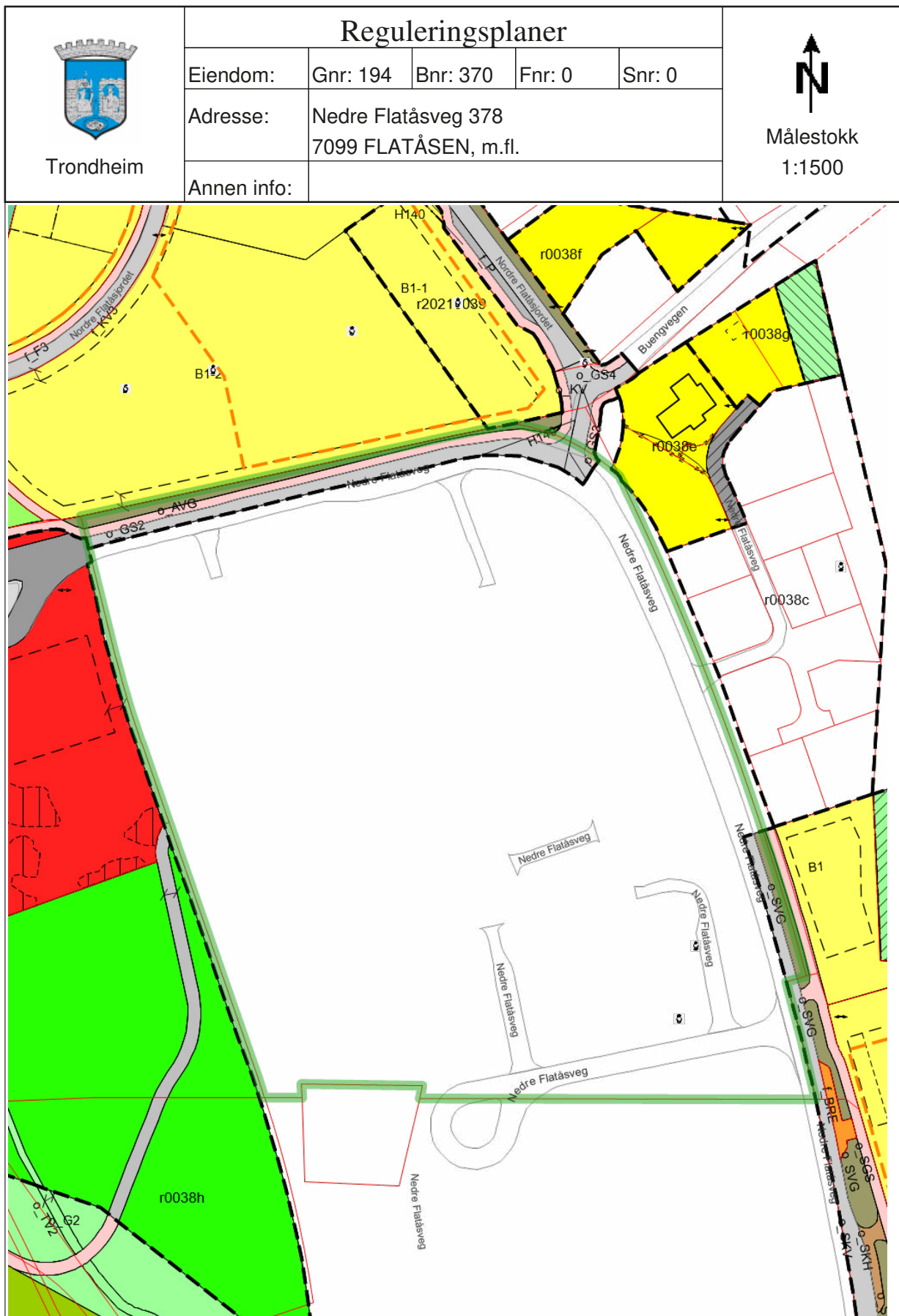
R. de. Dalen

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 370	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Nedre Flatåsveg 378 7099 FLATÅSEN, m.fl.				
	Annen info:					



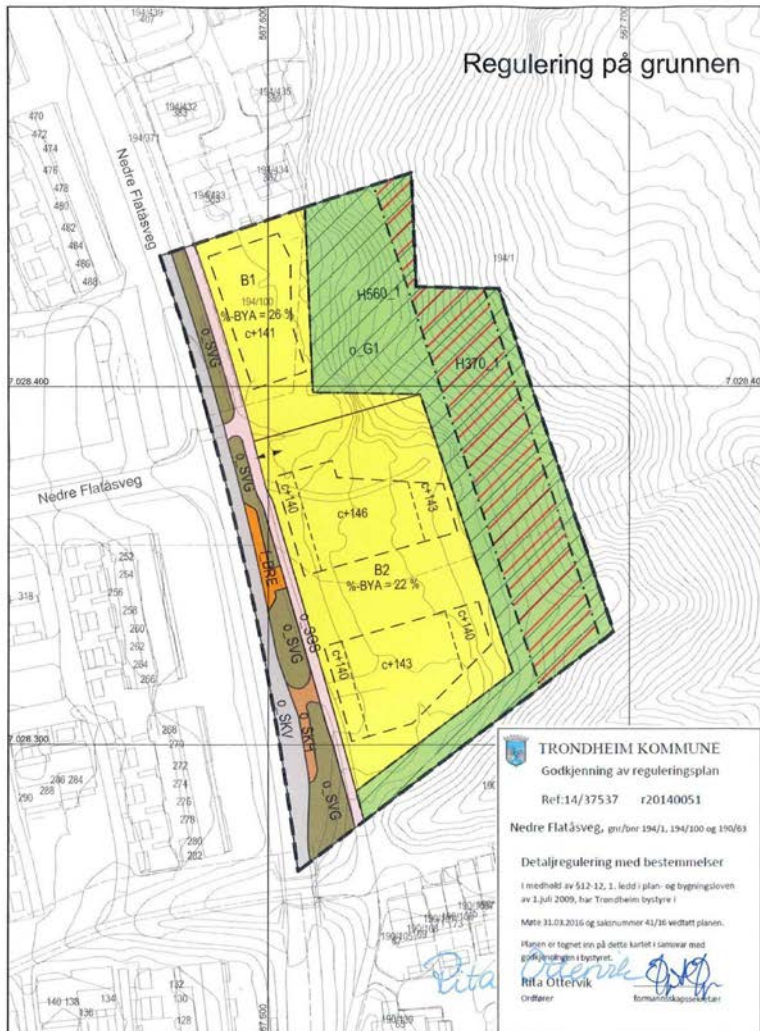
Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn friluftsliv (marka)
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - marka
	Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Jernbane - på bakken		Kollektivtrase		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Byggesone 4		Offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg
	Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR
	Framtidig LNFR				



Tegnforklaring

	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		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	Bevaring av landskap og vegetasjon		Høyspenningsanlegg		Bolig
	Offentlig bygg - barnehage		Gate m/fortau		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde		Park
	Turveg		Felles avkjørsel		Bevaring naturmiljø
	Frisikt		Boligbebyggelse		Idrettsanlegg
	Renovasjonsanlegg		Uteoppholdsareal		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass		Parkering		Grønnstruktur
	Turveg		Friluftsmål		RpFormålGrense
	RpGrense		Parkeringshus/-anlegg		



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)

3. GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur (3001)

§12-6 HENSYNSONER

§11-8c SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN

- Bevaring naturmiljø (560)

§11-8 a3) FARESONE

- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler) (370)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Linje for regulert høyde
- Grense hensynsoner
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000

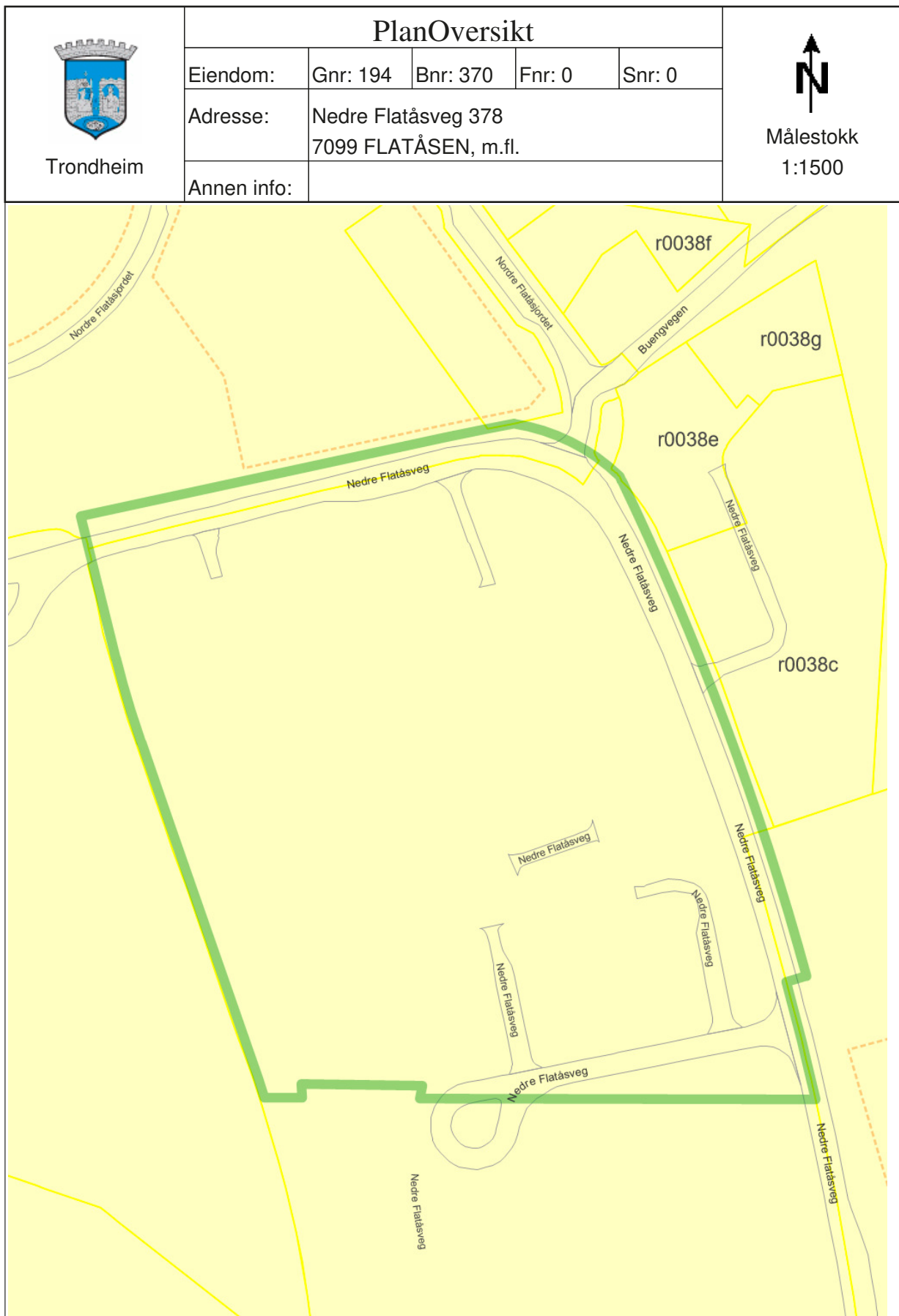
Kartuttrekk pr dato: januar 2016
Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Nedre Flatåsveg, gnr/bnr 194/1, 194/100, 190/63, m.fl.
Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk
1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Til sluttbehandling	11.01.2016	Bm/TK			
SANSRE HANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			DATO		
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget			27.05.2015		
Offentlig ettersyn			04.06-25.07.2015		
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget			01.03.2016		
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen			10.03.2016		
Godkjent i bystyret			31.03.2016		
Forslagsstiller:			Reguleringsplan nr:		
asplan viak			r20140051		
Dato: 11.02.2015			Kommunens sak nr:		
			14/37537		



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under
bakkenivå



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

TRONDHEIM KOMMUNE

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

§ 1

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

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

Bebyggelsen skal oppføres med maksimum etasjetall som vist på planen.

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

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



§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

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

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

§ 12

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



§ 13

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal inneholde følgende:

Plassering og utforming av egnet stengsel langs Nedre Flatåsves vestsida.

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

Nøyaktige planer for plassering og opparbeidelse av sandlekeplasser.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

§ 14

Med byggemelding skal følge geoteknisk rapport om byggeprosjektet.

§ 15

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

§ 16

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

§ 17.

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





Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	194	370	0	0	Nedre Flatåsveg 378, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 380, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 382, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 384, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 386, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 388, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 390, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 392, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 394, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 396, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 398, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 400, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 402, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 404, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 406, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 408, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 410, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 412, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 414, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 416, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 418, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 420, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 422, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 424, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 426, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 428, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 430, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 432, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 434, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 436, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 438, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 440, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 442, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 444, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 446, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 448, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 450, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 452, 7099 FLATÅSEN
					Nedre Flatåsveg 454, 7099 FLATÅSEN

Nedre Flatåsveg 456, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 458, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 460, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 462, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 464, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 466, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 468, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 470, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 472, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 474, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 476, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 478, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 480, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 482, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 484, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 486, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 488, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 490, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 492, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 494, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 496, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 498, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 500, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 502, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 504, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 506, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 508, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 510, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 512, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 514, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 516, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 518, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 520, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 522, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 524, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 526, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 528, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 530, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 532, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 534, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 536, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 538, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 540, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 542, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 544, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 546, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 548, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 550, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 552, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 554, 7099 FLATÅSEN
Nedre Flatåsveg 556, 7099 FLATÅSEN

		Nedre Flatåsveg 558, 7099 FLATÅSEN Nedre Flatåsveg 560, 7099 FLATÅSEN Nedre Flatåsveg 562, 7099 FLATÅSEN Nedre Flatåsveg 564, 7099 FLATÅSEN Nedre Flatåsveg 566, 7099 FLATÅSEN Nedre Flatåsveg 568, 7099 FLATÅSEN Nedre Flatåsveg 570, 7099 FLATÅSEN Nedre Flatåsveg 572, 7099 FLATÅSEN Nedre Flatåsveg 574, 7099 FLATÅSEN Nedre Flatåsveg 576, 7099 FLATÅSEN Nedre Flatåsveg 578, 7099 FLATÅSEN	
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN			
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til		Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig		Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	34542.6m ²
Bevaring kulturmiljø		Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	30632.14m ²
GJELDENE REGULERING			
Ligger eiendommen i et regulert område?			
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r0038	Flatåsenområdet, nedre del på Heimdal (7.6.1979)		
5001 r20140051	Nedre Flatåsveg, gnr/bnr 194/1, 194/100, 194/63 m.fl. (31.3.2016)	Annen veggrunn - grøntareal	31.42m ²
5001 r20140051	Nedre Flatåsveg, gnr/bnr 194/1, 194/100, 194/63 m.fl. (31.3.2016)	Kjøreveg	145.34m ²
5001 r20160033	Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr. 189/1 (3.9.2020)	Annen veggrunn - grøntareal	67.03m ²
5001 r20160033	Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr. 189/1 (3.9.2020)	Gang-/sykkelveg	320.3m ²
5001 r20160033	Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr. 189/1 (3.9.2020)	Kjøreveg	656.26m ²
RELATERTE PLANER			
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)		
r0038a	Skogheim, gnr. 190/17, Flatåsen (25.11.1980)		
r0038f	Buengvegen 95, gnr. 189/13 (19.12.2001)		
r0038h	Nedre Flatås veg 580 m.fl., barnehage og friområde. (20.11.2008)		
r20140051	Nedre Flatåsveg, gnr/bnr 194/1, 194/100, 194/63 m.fl. (31.3.2016)		
r20160033	Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr. 189/1 (3.9.2020)		
r0038	Flatåsenområdet, nedre del på Heimdal (7.6.1979)		
r1130	Øvre del av Flatåsen ved Heimdal mellom Ytre Ringveg (Kongsvegen) og Leirelva (12.12.1974)		
r20210039	Buengvegen 100, Nordre Flatåsen felt B1-1 gnr/bnr 189/125 m.fl (27.10.2021)		
r0038c	Flatås Nordre, gnr. 194 bnr 100 (27.4.1995)		

BEBYGGELSESPPLAN	
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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 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 478
7099 FLATÅSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Drøyvold

Telefon: 954 72 624
E-post: christian.droyvold@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre