

Velkommen til

Nedre Flatåsveg 504, 7099 Flatåsen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nedre Flatåsveg 504
7099 Flatåsen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000,-	**BRA/BRA-i**	87/83 m²
Omkostninger	kr	9 496,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 999 496,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	209 995,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 209 491,-	**Byggeår**	1980
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 691,-	**Etasje**	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en pen og innholdsrik leilighet over to plan, med attraktiv beliggenhet på populære Flatåsen!

Leiligheten har 83 kvm BRA-i og fremstår med en gjennomgående pen standard. Planløsningen består av entré, separat kjøkken, stue og bad/vaskerom i hovedetasjen. I øverste etasje finner du gang, soverom og en bod innredet som soverom (ikke omsøkt). Stuen har store vindusflater som gir et godt lysinnslipp og en luftig atmosfære. Det romslige kjøkkenet på hele 19,5 kvm har gode arbeidsflater, benkeplate i heltre og integrerte hvitevarer. Badet ble renovert i 2010 og er flislagt med gulvvarme, downlights og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har to uteplasser på totalt 13 kvm, med balkong på 6 kvm fra stuen og en delvis overbygd veranda på 7 kvm fra kjøkkenet. Her kan du nyte glimrende solforhold fra morgen til solnedgang på sommerstid. I tillegg disponerer leiligheten en utvendig sportsbod på ca. 4 kvm.

For den tur- og treningsglade byr nærområdet på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Her finner du flere fine turstier og grøntområder, samtidig som Bymarka ligger innen kort rekkevidde med et omfattende nettverk av turstier og skiløyper. Det er også kort vei til Granåsen skisenter, som byr på gode aktivitetsmuligheter både sommer og vinter. Området har i tillegg gode kollektivforbindelser med buss til blant annet Heimdal og videre forbindelser til Trondheim sentrum.

Kvaliteter verdt å trekke frem:
- Balkong og veranda på totalt 13 kvm
- Utvendig sportsbod på ca. 4 kvm
- Romslig separat kjøkken på hele 19,5 kvm
- Ny varmtvannsbereder i 2011
- TV-pakke, fibernett og kommunale avgifter inkludert i felleskostnadene
- Rolig og familievennlig boligområde
- Parkering på borettslagets eiendom, samt mulighet for fast parkeringsplass i felles parkeringshus
- Kort vei til dagligvarebutikker, bussholdeplass og øvrige servicetilbud
- Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet

Velkommen til visning!

Adresse
Nedre Flatåsveg 504, 7099 Flatåsen

Registerbetegnelse
Andelsnr. 158 i NORDRE FLATÅSEN BORETTSLAG, org.nr. 948861569, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 199 995,-
Prisantydning	kr	2 990 000,-

Andel fellesgjeld	kr	209 995,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 209 491,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 217 391,-

Omkostninger
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 406,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 496,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 691,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter 911
Felleskostnad driftsdel 2 590
Felleskostnad avdrag 661
Tillegg elektroniske fellesavtaler 529
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 52 078 355,- pr 29-09-2026

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 84261074310, Danske Bank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.09.2026: 5.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 106
Saldo per 29.09.2026: 52 078 355
Andel av saldo: 209 995

Første termin/første avdrag: 01.06.2023 (siste termin 01.03.2053)
Nibor 3 mnd + 0,95 % p.a

IN-Ordning
Borettslaget har per i dag ikke etablert IN-ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Styret har imidlertid vedtatt at det kan gis dispensasjon etter individuell vurdering. En eventuell nedbetaling forutsetter godkjenning og nødvendige avtaler med borettslagets långiver og forretningsfører.

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

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 83 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 87 m²
TBA: 13 m²
GUA: 97 m²
ALH: 10 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten disponerer en utvendig sporsbod som er medregnet i boligens BRA-e.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller

utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Borettslaget har 194 parkeringsplasser i parkeringshus og ute på taket. Over halvparten av disse har lademuligheter for el-bil/hybrid. Ledig garasjer og p-plasser tildeles av TOBB. Tildelingen skjer etter mottatt-dato for søknad. Ved tildeling betales et gebyr til TOBB. Søknad kan fylles ut på tobb.no, eller kan sendes pr post.

TOBB opplyser at nye andelseiere vil få tilgang til parkering, men at det ikke kan garanteres fast parkeringsplass ved innflytting. For fast utendørs parkeringsplass er det normalt ca. én måneds ventetid. I mellomtiden kan man benytte seg av de utendørs parkeringsplassene som ikke er merket som faste plasser, forutsatt gyldig parkeringstillatelse. Borettslaget benytter SmartOblat, hvor nye andelseiere automatisk får tilgang gjennom TOBB ved overtakelse.

Borettslagets eiendom
Gnr. 194, Bnr. 370, Trondheim kommune.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1980 ifølge takstmann.

Innhold
2 etasje: Entré, kjøkken, stue og bad/vaskerom.
3 etasje: Gang, bod og 1 soverom og 1 bod (brukes som soverom, ikke omsøkt og godkjent).

Standard
Entré:
Laminatflis på gulv med gulvvarme, tapet på vegger og malt slett innvendig tak.
Rommet har skyvedørsgarderobe og sikringsskap.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, panelplater på vegger med laminatflis mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og benkeplate i heltre med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk. Rommet har utgang til veranda.

Bad/vaskerom:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert/finert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap med lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Stue:
Parkett på gulv, panelplater på vegger og malt betong på innvendig tak.
Rommet har sotluke og utgang til balkong.

Gang med trapp:
Parkett på gulv, malte slette vegger og malt slett innvendig tak.

Bod:
Belegg på gulv, malt slette vegger og malt slett innvendig tak.

1 soverom og 1 bod (brukes som soverom, ikke omsøkt og godkjent):
Laminat på gulv, malt slette overflater og tapet på vegger og malt slett innvendig tak. Rommet har tilgang til kneloft.

Soverom 2:
Parkett på gulv, panelplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Balkong:
Balkong på baksiden er i betongkonstruksjoner hvor gulvet er tekket og belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt treverk. Tilkomst fra stu

Veranda:
Delvis overbygd veranda på fremsiden er i betongkonstruksjon hvor gulvet er tekket og belagt med impregnert terrassebord og

rekkverk er oppført i malt tre. Tilkomst fra kjøkken og fra trappoppgang via port i rekkverk.

Beliggenhet
Boligen ligger i et stille og barnevennlig boligområde på Flatåsen med gangavstand til Flatåsen barne- og ungdomsskole. Det ligger også flere barnehager i nærområdet, blant annet Furutoppen og Flatåsen barnehage.

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

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

Adkomst
Fra Trondheim sentrum følger man E6 sørover og tar av mot Flatåsen via Kongsvegen. Følg Kongsvegen videre og ta av inn på Nedre Flatåsveg. Følg veien frem til Nedre Flatåsveg 504.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Leilighetsbygg som er oppført i 3 etasjer over sokkeletasje. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger av tre, og er utvendig kledd med panel. Taket er et saltak og tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har

vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 27.10.1978
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

Det foreligger byggetillatelse datert: 10.07.1979

Søknad om å ta i bruk loftsvolum til oppbevaringsloft datert 06.12.83
- Melding om mindre byggearbeider datert 20.08.92
- Melding om tiltak for overbygg inngangsparti 05.04.2004

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle kostnader knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per

målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til bebyggelse og anlegg - framtidig, samt bevaring kulturmiljø.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til bolig jf. gjeldende reguleringsplaner med plan ID og navn:

- r0038 Flatåsenområdet, nedre del på Heimdal (7.6.1979)
- r20140051 Nedre Flatåsveg, gnr/bnr 194/1, 194/100, 194/63 m.fl. (31.3.2016) Annen veggrunn - grøntareal og kjøreveg
- r20160033 Buengvegen 100, Nordre Flatåsen, del av gnr/bnr 189/1 (3.9.2020) Annen veggrunn - grøntareal, gang-/sykkelveg og kjøreveg

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 861 504,- for 2024

Sekundærverdi kr 3 446 014,-.

Andel felles formue
kr 17 409,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så 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 i den forbindelse 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.

Eier
Jorunn Dombu

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Opprinnelig klebod i 3. etasje benyttes i dag som soverom. Dette innebærer en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Eier opplyser at bruksendringen er søkt om og godkjent av borettslaget, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på kommunal godkjenning. Borettslagets godkjenning erstatter ikke nødvendig tillatelse fra kommunen. Rommet kan derfor ikke anses som godkjent for dagens bruk før kommunal godkjenning kan dokumenteres. Forholdet bør avklares nærmere med Trondheim kommune.

Meglers kommentar til areal:
Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik mellom dagens planløsning og godkjente bygningstegninger fra Trondheim kommune. Opprinnelig klesbod i 3. etasje er i dag innredet og benyttet som soverom. Dette innebærer en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for forholdet, herunder eventuell søknadsprosess og tilhørende kostnader. Konf. megler.

Utdrag fra Nordre Flatåsen Borettslags resultatregnskap 2025
Sum driftsinntekter: kr 14 146 997
Sum driftskostnader: kr -10 101 114
Driftsresultat: kr 4 045 883
Netto finansposter: kr -2 673 250
Årsresultat: kr 1 372 633

Utdrag fra Nordre Flatåsen Borettslags balanse 2025
Sum anleggsmidler: kr 118 190 771
Sum omløpsmidler: kr 3 589 521
Sum eiendeler: kr 121 780 292

Dyrehold: Dyrehold tillates kun etter skriftlig godkjennelse fra borettslagets styre og etter at eier har godkjent og signert gjeldende avtale for dyrehold.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).

Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Provisjon kr 22 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2.108,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-
Stylist (veiledning) kr. 2.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5.713,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker AS, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma Obron Midt As
- Fotograf Nonstad Foto v/Julian Nonstad
- Stylist (Bakklandet Interiør og Boligstyling - Lena Christine Wognild)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker AS) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vegard Garvik i Obron Midt AS den 08-10-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Våtrom - Etasje 2 - Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Våtrom - Etasje 2 - Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
Våtrom - Etasje 2 - Bad/vaskerom - Overflater gulv
Våtrom - Etasje 2 - Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom - Etasje 2 - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.
Utdrag fra selgers egenerklæring:

32. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 08.10.2026
- Egenerklæring datert 29.09.2026
- Energiattest
- Vedtekter & husordensregler
- Resultatregnskap 2025
- Protokoll ordinært årsmøte 2025/2026
- Protokoll ekstraordinært årsmøte 2026
- Reguleringsplaner m/bestemmelser
- Byggetegninger datert 27.10.1978

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
E-post: frank.robert.bae@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


























Kjøkkentin










SAMSUNG










ALARM

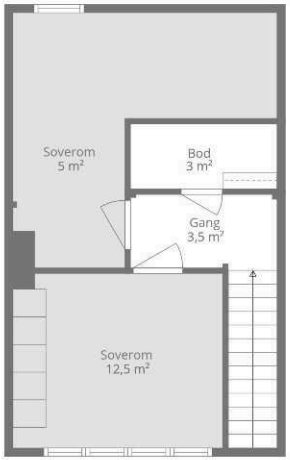

504
506


544
542
540

Plantegning



2. Etasje



3. Etasje

OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

NEDRE FLATÅSVEG 504

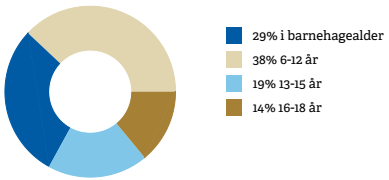
OFFENTLIG TRANSPORT

Nordre Flatåsen Linje 16, 40	**1 min** 0.1 km
Heimdal stasjon Linje R70	**8 min** 3.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**17 min** 12.7 km
Trondheim Værnes	**37 min**

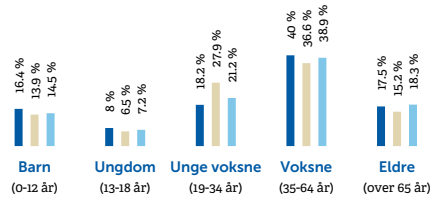
SKOLER

Flatåsen skole (1-10 kl.) 720 elever, 40 klasser	**12 min** 1 km
Romolslia skole (1-7 kl.) 167 elever, 13 klasser	**22 min** 1.9 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 488 elever, 46 klasser	**5 min** 2.5 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 83 elever, 8 klasser	**5 min** 2.6 km
Heimdal videregående skole 730 elever	**22 min** 1.9 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	**8 min** 4.8 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Nedre Flatåsen barnehage (1-5 år) 97 barn	**4 min** 0.3 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 41 barn	**8 min** 0.6 km
Buenget barnehage (0-5 år) 81 barn	**11 min** 1 km

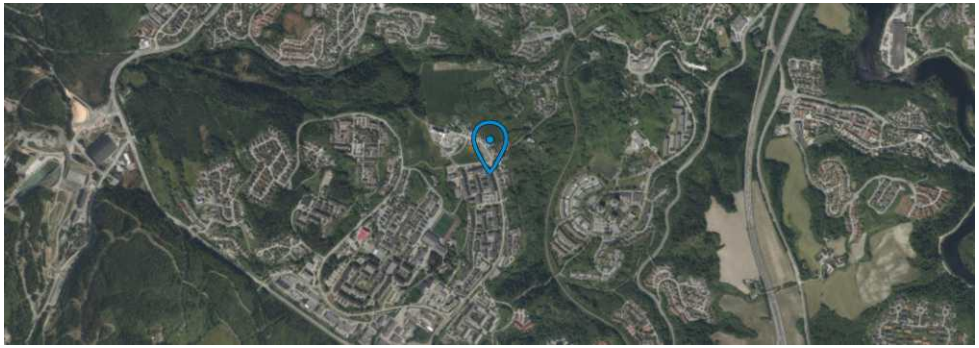
DAGLIGVARE

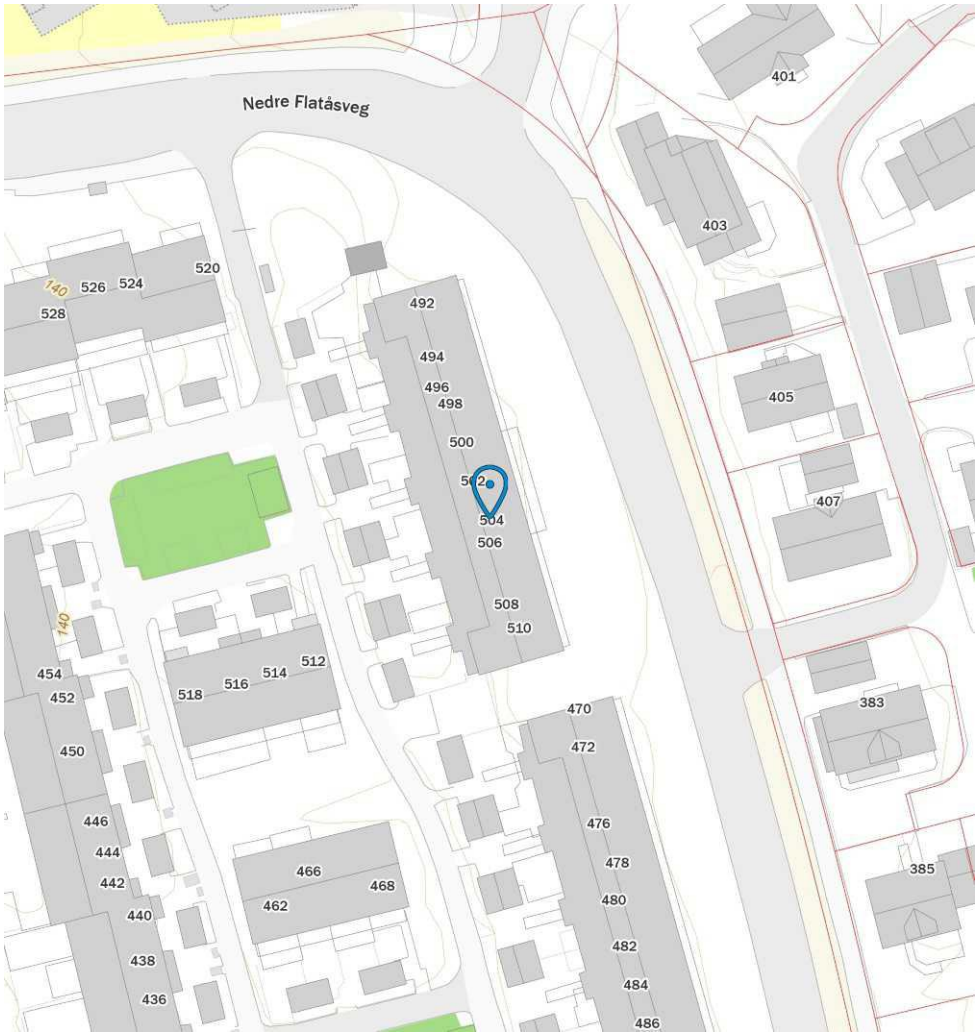
Coop Extra Flatåsen	**10 min**
Rema 1000 Flatåsen Post i butikk, PostNord	**12 min** 1 km

SPORT

Buengvegen balløkke Ballspill	**6 min** 0.6 km
Flatåshallen og flatåsen idrettspla... Aktivitetshall, fotball	**8 min** 0.6 km
Fitnesspoint Flatåsen	**17 min**
3T-Saupstad	**21 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nedre Flatåsveg 504 , 7099 FLATÅSEN
TRONDHEIM kommune
gnr. 194, bnr. 370
Andelsnummer 158

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 83 m²



OBRON

Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21752-1607 **Eiendomsverdi ref nr:** BK1657

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Berg Garvik

Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Nedre Flatåsveg 504 , 7099 FLATÅSEN
Gnr 194 - Bnr 370
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og bad/vaskerom framstår i bruksmessig god stand uten vesentlige avvik. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg som er oppført i 3 etasjer over sokkeletasje. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger av tre, og er utvendig kledd med panel. Taket er et saltak og tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak. Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert/finert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap med lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, panelplater på vegger med laminatflis mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og benkeplate i heltre med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Mekanisk avtrekk.
Varmtvannsbereder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig klebod i 3. etasje benyttes i dag som soverom. Dette innebærer en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Eier opplyser at bruksendringen er søkt om og godkjent av borettslaget, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på kommunal godkjenning.

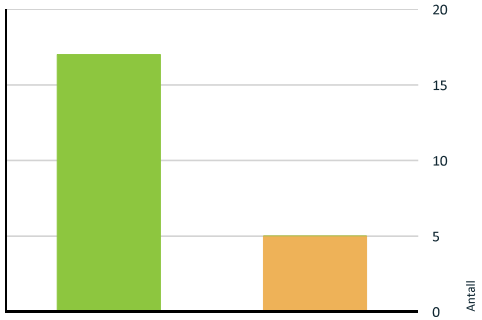
Borettslagets godkjenning erstatter ikke nødvendig tillatelse fra kommunen. Rommet kan derfor ikke anses som godkjent for dagens bruk før kommunal godkjenning kan dokumenteres. Forholdet bør avklares nærmere med Trondheim kommune.

Nedre Flatåsveg 504 , 7099 FLATÅSEN
Gnr 194 - Bnr 370
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer og verandadører med 2-lags glass.

Vinduer, veranda- og entrédører er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslaget/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Derimot er innvendig vedlikehold vanligvis beboernes ansvar. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i malt/fabrikkmalt utførelse med glassfelt.

TG 1 Balkong

Beskrivelse
Balkong på baksiden er i betongkonstruksjoner hvor gulvet er tekket og belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt treverk. Tilkomst fra stue.

Det nevnes om at overflater på gulv preges av noe aldrings-/værslitasje. Ingen umiddelbare tiltak kreves, men for å forebygge videre utvikling er det behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,85 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17. Rekkverk ble bygd i henhold til krav på byggetidspunktet og det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Når det gjelder rekkverk og generelt utvendig vedlikehold/ ev. utskiftinger hører dette til under borettslagets ansvar. Ev. spørsmål rundt fremtidige vedlikeholdsplaner o.l. må da rettes direkte til borettslaget.

TG 1 Veranda

Beskrivelse
Delvis overbygd veranda på fremsiden er i betongkonstruksjon hvor gulvet er tekket og belagt med impregnert terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre. Tilkomst fra kjøkken og fra trappoppgang via port i rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,85 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17. Rekkverk ble bygd i henhold til krav på byggetidspunktet og det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Når det gjelder rekkverk og generelt utvendig vedlikehold/ ev. utskiftinger hører dette til under borettslagets ansvar. Ev. spørsmål rundt fremtidige vedlikeholdsplaner o.l. må da rettes direkte til borettslaget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv, vegger og innvendig tak

Beskrivelse
Parkett og laminat på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er i betongkonstruksjon. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

Nedre Flatåsveg 504 , 7099 FLATÅSEN
Gnr 194 - Bnr 370
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse
Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger over etasjeplan med betongdekker, hvor da radon/radonmåling uansett ikke er relevant.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe fra byggeår med nytt røykrør i stål, men leiligheten har ingen påkoblet ildsted. Det er derfor kun utført visuell kontroll av synlige deler av pipevanger. Pipeløp hører normalt til under borettslagets ansvar og det er kjent at det er utført tiltak på røykløpet etter byggeåret (pipe-rehabilitering). For ev. ytterligere informasjon og ev. kontroll av piper må borettslaget eller det lokale feiervesenet kontaktes.

Ved ev. montering av vedovn må borettslaget/sameiet først kontaktes, da det kan være egne retningslinjer for montering av ildsteder.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Trapp i malt tre hvor trinnene er belagt med parkett, og rekkverk er oppfør i malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• NS3600 legger til grunn at rekkverk skal vurderes ut fra dagens krav. Dagens krav er at rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn samt at åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos. Trappeløpet skal også ha håndløper på begge sider.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte karmer med profilerte formpresset/fabrikkmalte dørblad.

Det opplyses om at dør til bod i toppetasjen tar i karm og er noe vanskelig å åpne/lukke. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det ble ikke observert indikasjoner på skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige konstruksjoner og overflater, og skjulte bygningsdeler er ikke kontrollert.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet ble renovert i 2010, hvor også tekniske installasjoner, så som røropplegg inkl. sluk og elektrisk anlegg også er skiftet ut.

Selger opplyser at alle arbeider (membran/tettesjikt, flis, rør - og elektriske installasjoner) er utført av firma/fagfolk).

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av tettesjiktet/membranen på våtrommet, og utførelsen og brukte produkter er derfor ikke verifisert. Det er dermed usikkerhet knyttet til om våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og anvisninger.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det er opplyst at våtrommet i sin helhet er utført av firma/fagfolk. TG 2 er i dette tilfellet kun knyttet til manglende dokumentasjon. Tilstandsgraden innebærer derfor ikke i seg selv at det er påvist avvik ved tettesjiktets utførelse, tilstand eller funksjon.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flis på vegger og himlingsplater med downlights på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at en god del fliser på betongvegg i nedre del av dusjsonen har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.

• Det er ingen tegn på at flisene kommer til å falle av med det første og ingen umiddelbare tiltak kreves så fremt tettesjikt/membran er intakt, men får å utbedre avviket anbefales det å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Deretter bør flisene legges på nytt med korrekt lim og metode i henhold til gjeldende standarder. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er fall til sluk, men fallforholdene er begrenset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Høydeforskjell fra sluk til gulvnivå ved dør måles til ca. 4 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket på fallforhold vil likevel dusjvann og eventuelt lekkasjevann fortsatt ledes mot sluket, men med noe redusert effektivitet, særlig lokalt i dusjsonen. Avviket kan medføre behov for svabring eller avtørking etter bruk av dusj, men vurderes ikke å innebære vesentlig risiko for fuktskader.

Et aktuelt tiltak kan være å etablere dusjkabinett med avløp direkte tilsluttet sluket. Montering av dusjkabinett vil imidlertid ikke påvirke eller endre tilstandsgraden (TG).

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har sluk i plastmateriale. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Tettesjikt/membran på gulv og vegger er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det ble ikke påvist symptomer på utilsiktet fukt. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man regelmessig kontrollere/rengjøre sluket. På sikt kan det vurderes lukket dusjkabinett som forebyggende tiltak i påvente av en fremtidig renovering. En slik løsning bidrar til å begrense risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det må presiseres at dusjkabinett kun reduserer risikoen knyttet til dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet/vaskerommet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og servantskap i laminert/finert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap med lys over servant samt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Vær likevel oppmerksom på at manglende mulighet for tidlig oppdagelse av lekkasjer kan føre til at vannskader utvikler seg før de oppdages, med risiko for skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kravet gjelder for nye vanninstallasjoner etter 2010, med virkning fra 01.07.2011. Installasjonene skal utformes slik at lekkasjer enkelt kan oppdages, og ikke medfører skade på installasjoner eller bygningsdeler.

Dersom det oppstår lekkasjer, skal lekkasjevann ledes til sluk i våtrom.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventil/kanal tilsluttet sentralt avtrekk for leiligheten. Tilluft via spalte mellom vindu og dørkarm.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Nedre Flatåsveg 504 , 7099 FLATÅSEN
Gnr 194 - Bnr 370
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (kjøkken/gang) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Det anføres at det ikke var praktisk mulig å utføre hulltaking/kontroll bak dusjsonen. Hulltakingen ble derfor foretatt bak vegg som ikke er utsatt for fri eksponering av dusjvann (bruksvann). Inne i våtrommet ble det utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, panelplater på vegger med laminatflis mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og benkeplate i heltre med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som frys/kjøleskap, fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Ved funksjonstest ble det registrert ulyd ved høy hastighet. Dersom forholdet gjentar seg, anbefales det å undersøke dette nærmere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter).
Kun synlige vannledninger inne i selve leiligheten er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Felles stigeledninger frem til tilkoblingspunkt, er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslaget/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets felles avløpsrør. Kun synlige sluk/avløp inne i selve leiligheten er besiktiget (for skjulte rør er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Felles avløpsledninger fra tilkoblingspunkt, er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslaget/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken (ev. avvik kan også være beskrevet under de respektive poster).
Avtrekksvifte er plassert i kneloft og styres fra kjøkkenhetten. Anlegget fungerte ved funksjonstest, men er ikke inspisert og videre vurdert da luken var gjenskrudd på befaringsdagen. Det er viktig at filteret skiftes i henhold til leverandørens anvisningen, og med rengjøring av filter på ventilator over koketopp.

Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 120 liter plassert i kjøkkenskrog. Det er etablert overtrykksventil som fører til avløp.
Det er også etablert gulvsensor (lekksajevakt) og stengeventil som stenger vanntilførsel hvis det oppstår lekkasjer.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer (vippebrytere) plassert i entréen. Kontroll av det elektriske anlegget ble utfør i 2021 av autorisert firma hvor dokumentasjon kan fremlegges.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el-anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,85 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17. Rekkverk ble bygd i henhold til krav på byggetidspunktet og det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Når det gjelder rekkverk og generelt utvendig vedlikehold/ ev. utskiftinger hører dette til under borettslagets ansvar. Ev. spørsmål rundt fremtidige vedlikeholdsplaner o.l. må da rettes direkte til borettslaget.
- Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,85 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17. Rekkverk ble bygd i henhold til krav på byggetidspunktet og det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Når det gjelder rekkverk og generelt utvendig vedlikehold/ ev. utskiftinger hører dette til under borettslagets ansvar. Ev. spørsmål rundt fremtidige vedlikeholdsplaner o.l. må da rettes direkte til borettslaget.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- NS3600 legger til grunn at rekkverk skal vurderes ut fra dagens krav. Dagens krav er at rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn samt at åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos. Trappeløpet skal også ha håndløper på begge sider.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

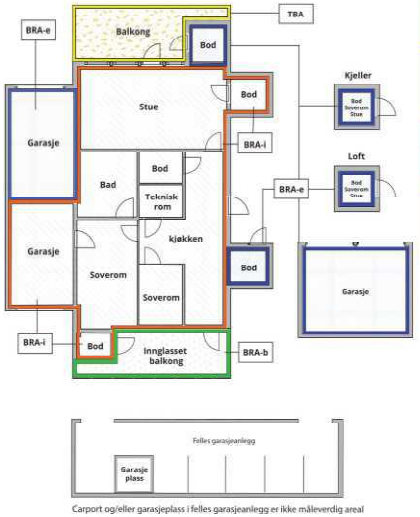
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 2	55			55	13		55
Etasje 3	28			28		10	38
Fellesareal		4		4			4
SUM	**83**	**4**			**13**	**10**	**97**
SUM BRA	**87**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, kjøkken, bad/vaskerom, stue		
Etasje 3	Gang m/trapp, bod, 2 soverom		
Fellesareal		Utvendig bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en utvendig sportsbod på ca. 4 m².
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig klebod i 3. etasje benyttes i dag som soverom. Dette innebærer en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Eier opplyser at bruksendringen er søkt om og godkjent av borettslaget, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på kommunal godkjenning.

Borettslagets godkjenning erstatter ikke nødvendig tillatelse fra kommunen. Rommet kan derfor ikke anses som godkjent for dagens bruk før kommunal godkjenning kan dokumenteres. Forholdet bør avklares nærmere med Trondheim kommune.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Nedre Flatåsveg 504 , 7099 FLATÅSEN
Gnr 194 - Bnr 370
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Jorunn Dombu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	194	370		0	34609.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Flatåsveg 504

Hjemmelshaver
Nordre Flatåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDRE FLATÅSEN BORETTSLAG	948861569			Dombu Jorunn Annette

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
158

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.10.2026	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	01.10.2026	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	180	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jorunn Dombu

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1983
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nedre Flatåsveg 504
7099 FLATÅSEN

5001-194/370/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest

D

Adresse	
Nedre Flatåsveg 504, 7099 FLATÅSEN	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364310**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182415502**
Gårdsnummer **194**	Bruksnummer **370**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
196,14

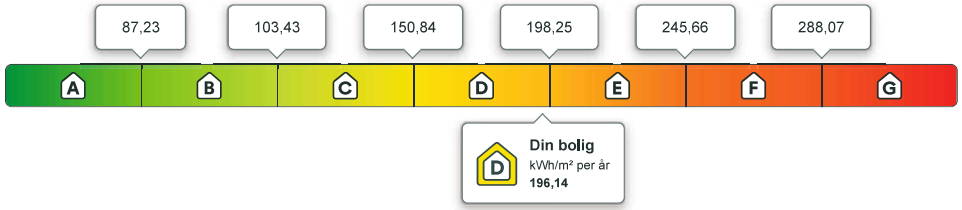
Nedre Flatåsveg 504, 7099 FLATÅSEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 341,67	**208,94**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nedre Flatåsveg 504, 7099 FLATÅSEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Nedre Flatåsveg 504, 7099 FLATÅSEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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 nattesøvnen, 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 frostskadet.

- 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, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Borettslaget har egne retningslinjer for oppsetting av plattinger, levegger 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 kontainere. 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-/motorsykkelkjøring 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/motorsykkel 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. Mating av fugler og håndtering av ville dyr

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets fellesarealer, da dette forurenser området og kan tiltrekke seg skadedyr som blant annet rotter og mus. Mating av fugler tiltrekker seg mange store fugler til området, særlig duer, skjærer og måker, noe som fører til tilgrising av borettslagets eiendom, samtidig som dette også kan tiltrekke seg rotter og mus.

Ved utlegging av mat kan også villkatter og andre uønskede dyr trekkes til borettslagets lekeplasser og andre fellesarealer.

Det er i tillegg ikke tillatt å ta inn eller forsøke å holde ville dyr i leilighetene. Dette omfatter blant annet fugler, pinnsvin, ekorn og andre dyr som naturlig hører hjemme utendørs. Ville dyr kan bringe med seg sykdommer, parasitter og skader, og det kan føre til utrygge situasjoner både for beboere og dyrene selv.

Bestemmelsen omfatter også mating av fugler ved å legge brød- og matrester ut på fellesområder samt oppheng av ulike fuglematere i busker og trær.

7. 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.

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

8. 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. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

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

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

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

9. 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.

Nordre Flatåsen Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		6 660 360	5 861 016	6 659 900	7 708 300
Felleskostnader kapitaldel		5 103 912	5 343 096	5 104 000	4 676 900
Inntekter garasjer		512 253	559 344	553 000	517 500
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 511 136	1 413 720	1 511 000	1 256 900
Andre driftsinntekter	1	359 336	266 492	160 000	311 000
Sum driftsinntekter		**14 146 997**	**13 443 668**	**13 987 900**	**14 470 600**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-727 390	-712 289	-796 029	-793 000
Styrehonorar		-279 000	-279 000	-279 000	-279 000
Avskrivninger		-1 297 979	-1 422 233	-1 290 000	-1 055 199
Forretningsførerhonorar		-241 370	-233 660	-241 400	-252 000
Honorar administrative tjenester		-105 898	-101 485	-98 600	-110 000
Eksterne honorar	3	-62 207	-90 994	-46 700	-46 000
Kontingent boligbyggelag		-99 050	-91 650	-98 350	-99 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-524 472	-413 012	-429 000	-429 000
Vaktmestertjenester		-57 000	-7 125	-50 000	-70 000
Renholdstjenester		-65	0	0	0
Løpende vedlikehold	5	-384 732	-537 507	-600 000	-643 000
Periodisk vedlikehold	6	-639 267	-173 161	-600 000	-1 190 625
Elektroniske fellesavtaler		-1 527 403	-1 423 499	-1 511 000	-1 256 900
Forsikring		-811 322	-941 787	-1 021 400	-1 092 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 032 524	-1 672 751	-1 885 000	-1 869 000
Eiendomsavgifter		-878 208	-930 678	-977 000	-913 400
Energi, felles		-279 909	-268 973	-240 000	-240 000
Andre driftsutgifter	7	-153 319	-191 947	-128 600	-128 200
Sum driftskostnader		**-10 101 114**	**-9 491 750**	**-10 292 079**	**-10 466 324**
DRIFTSRESULTAT		**4 045 883**	**3 951 917**	**3 695 821**	**4 004 276**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		226 105	242 182	120 000	190 000
Finanskostnader		-2 899 355	-3 300 658	-3 126 000	-2 710 700
Netto finansposter		**-2 673 250**	**-3 058 476**	**-3 006 000**	**-2 520 700**
Resultat før skattekostnad		**1 372 633**	**893 442**	**689 821**	**1 483 576**
Ordinært resultat etter skatt		1 372 633	893 442	689 821	1 483 576
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**1 372 633**	**893 442**	**689 821**	**1 483 576**
Disponering av totalresultat:		1 372 633	893 442	689 821	1 483 576
Overført til annen egenkapital		1 372 633	893 442	0	0

Nordre Flatåsen Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	114 699 033	114 932 281
Garasjer	9, 13	1 004 220	1 085 607
Maskiner	9	163 770	331 520
Andre anleggsmidler	9	813 622	1 629 217
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 11	1 510 125	1 510 125
Sum anleggsmidler		**118 190 771**	**119 488 750**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	44 759	46 503
Periodiserte kostnader		858 547	556 732
Mellomregning Klare Finans	10	82 375	69 368
Opptjente renter		132 101	161 086
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	2 471 739	1 823 427
Sum omløpsmidler		**3 589 521**	**2 657 116**
SUM EIENDELER		**121 780 292**	**122 145 865**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordre Flatåsen Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Stor-rommet, Flatåshallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Bente Løvseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Siri Alm

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Anne Grethe R Svee

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 27

Antall fullmakter:6

Totalt stemmeberettigede:33

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Sak 5: Styrets medlemmer ***bør*** ikke være i nær familie....(Bør i stedet for kan)

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Kr. 279 000

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 279 000

5. Saker fra styret/eierne

Det er kommet inn to forslag fra to andelseiere.

1. Forslag til vedtektsendring, meldt inn av Håkon Stavelie, 17.02.2025

Relasjoner som nær familie - ektefeller/samboere, kan ikke velges inn samtidig eller sitte i styret samtidig

Begrunnelse: Styrets sammensetning bør ikke bestå av medlemmer som er i slekt eller har nære relasjoner pga antall stemmer i styret og eventuelle styrevedtak. Dette er styrets sammensetning i dag, som er uheldig for sameiets beste.

2. Forslag til vedtektsendring, meldt inn av Trond Askim, 18.03.2025

1. Styremedlemmer kan ikke være i slekt eller familie med hverandre.

2. Det bør tilstrebes at styremedlemmer tilhører forskjellige tun i borettslaget.

Vedtak:
Forslag til vedtektsendring, tilføyes punkt 8.1.1 i Nordre Flatåsen Borettslags vedtekter:

Styrets medlemmer bør ikke være i nær familie eller ektefeller/ samboere.

Det bør tilstrebes at styremedlemmer tilhører forskjellige tun i borettslaget.

vedtatt med 23 mot 5 stemmer.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg: Nergård, Vegard

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Vegard Nergård

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Solbu, Christer Sagøy

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Lisa Andresen

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Andresen, Lisa

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Johannes Fremstad Kalland

6.4 Varamedlem for 1 år

På valg: Bendiksen, Geir

Vedtak:
Valgkomiteens innstilling: Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Geir Bendiksen

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Siri Alm

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Vegard Nergård

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordre Flatåsen Borettslag tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Flatåshallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Silje Arntzen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Lisa Andresen

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Anne Grete Rødøy Svee

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 15

Antall fullmakter: 4

Totalt stemmeberettigede: 19

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: manglet note på innkallingen, styrehonorar

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 279 000 kr.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Nytt punkt i husordensreglene

Styret foreslår et nytt punkt 6 i husordensreglene:

6.Mating av fugler og håndtering av ville dyr

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets fellesarealer, da dette forurenser området og kan tiltrekke seg skadedyr som blant annet rotter og mus. Mating av fugler tiltrekker seg mange store fugler til området, særlig duer, skjærer og måker, noe som fører til tilgrising av borettslagets eiendom, samtidig som dette også kan tiltrekke seg rotter og mus.

Ved utlegging av mat kan også villkatter og andre uønskede dyr trekkes til borettslagets lekeplasser og andre fellesarealer.

*Det er i tillegg **ikke tillatt å ta inn eller forsøke å holde ville dyr i leilighetene**. Dette omfatter blant annet fugler, pinnsvin, ekorn og andre dyr som naturlig hører hjemme utendørs. Ville dyr kan bringe med seg sykdommer, parasitter og skader, og det kan føre til utrygge situasjoner både for beboere og dyrene selv.*

Bestemmelsen omfatter også mating av fugler ved å legge brød- og matrester ut på fellesområder samt oppheng av ulike fuglematere i busker og trær.

Eksisterende punkt 6. Dyrehold består, men endres til 7.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar endringen i husordensreglene i tråd med styrets forslag.

Legger til at uforsvarlig oppbevaring av mat på platt og i boder ikke er tillatt.

Enstemmig vedtatt.

5.2 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

IN-ordning innebærer at eierne får tilbud om å betale ned hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Nedbetalingen gir reduksjon i månedlige felleskostnader, i form av lavere renter og avdrag.

For at eier skal ha mulighet til å benytte seg av ordningen må boligselskapet ha inngått en avtale om dette. Per i dag er det slik at inngåelse av avtalen må vedtas av generalforsamlingen.

Styret ber generalforsamlingen gi styret fullmakt til å inngå avtale om IN-ordning om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for boligselskapet. Dette betyr at dersom én eller flere eiere ønsker å redusere sin andel av fellesgjelden, vil det være tilstrekkelig med et styrevedtak, i stedet for at det må vedtas av generalforsamlingen.

Vedtak:
Styret gies ikke fullmakt.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Siri Alm

Vedtak:
Valgt som styreleder for 1 år ble: Geir Bendiksen Golmen

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Marius Antonsen

Wenche Sagøy

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Marius Antonsen for 1 år.

Stine Sundfær

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Geir Bendiksen Golmen

Johannes Fremstad Kalland

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Johannes Fremstad Kalland

Camilla Askim

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Stine Sundfær

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Kristin Mjønes

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Geir Bendiksen Golmen

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nordre Flatåsen Borettslag tirsdag 26.05.2026 kl. 18:00 - Flatåshallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Geir Kristian Bendiksen Golmen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Stine Sundfær

1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Johan Kristoffer Karlsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere: 41

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 43

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger:

- Kort frist.
- Lite informasjon.
- Telenor var ikke invitert.

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Saker fra styret/eierne

Bytte av bredbånds- og TV- leverandør

Styret ber den ekstraordinære generalforsamlingen stemme for eller imot å inngå ny avtale om bredbånd- og TV-tjenester med Telia og gå ut av dagens avtale med Telenor.

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 1126/79

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

A/S Huseby Flatås Utbyggings-
selskap
Kolstadflata

7078 SAUPSTAD

BYGGETILLATELSE

GJENPART

Må sammen med anmeldelsen og de godkjente tegninger til en hver tid oppbevares på bygge-plassen.

BYGGESTED	Nedre Flatåsv. ~~340-370~~ 492-510
BYGGHERRE	A/S Huseby Flatås Utbyggingsselskap
BYGGEARBEIDETS ART	Rekkehus

Byggetillatelse meddeles i samsvar med vedtak og de betingelser som der er satt av bygningsrådet i møte den 10.7.1979

Før byggearbeidet påbegynnes må seksjon for bygningskontroll varsles og ansvarhavende må være godkjent av bygningssjefen.

Godkjennelsen står ved makt inntil 1 år fra bygninsrådets behandling av saken.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99 i bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.

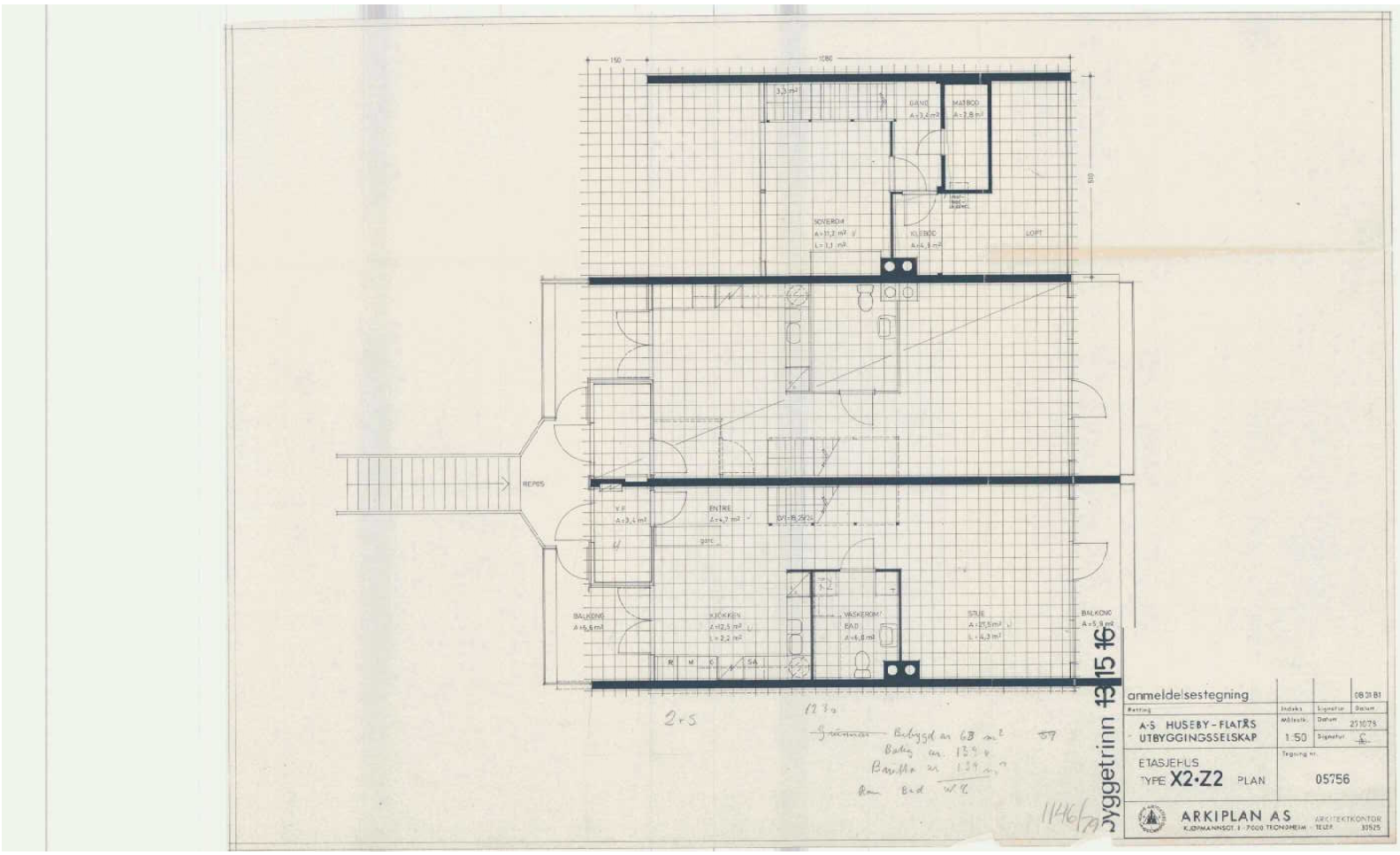
En gjør videre oppmerksom på at seksjon for bygningskontroll må gis varsel i god tid (minst tre dager i forveien) om når tomten er utgravd (1), drenering lagt (2), råbygget reist (3), før isolasjon dekkes (4) og før huset tas i bruk (5).

	Inspisert den	Bygningskontrollørens underskrift
1		
2		
3		
4		
5		

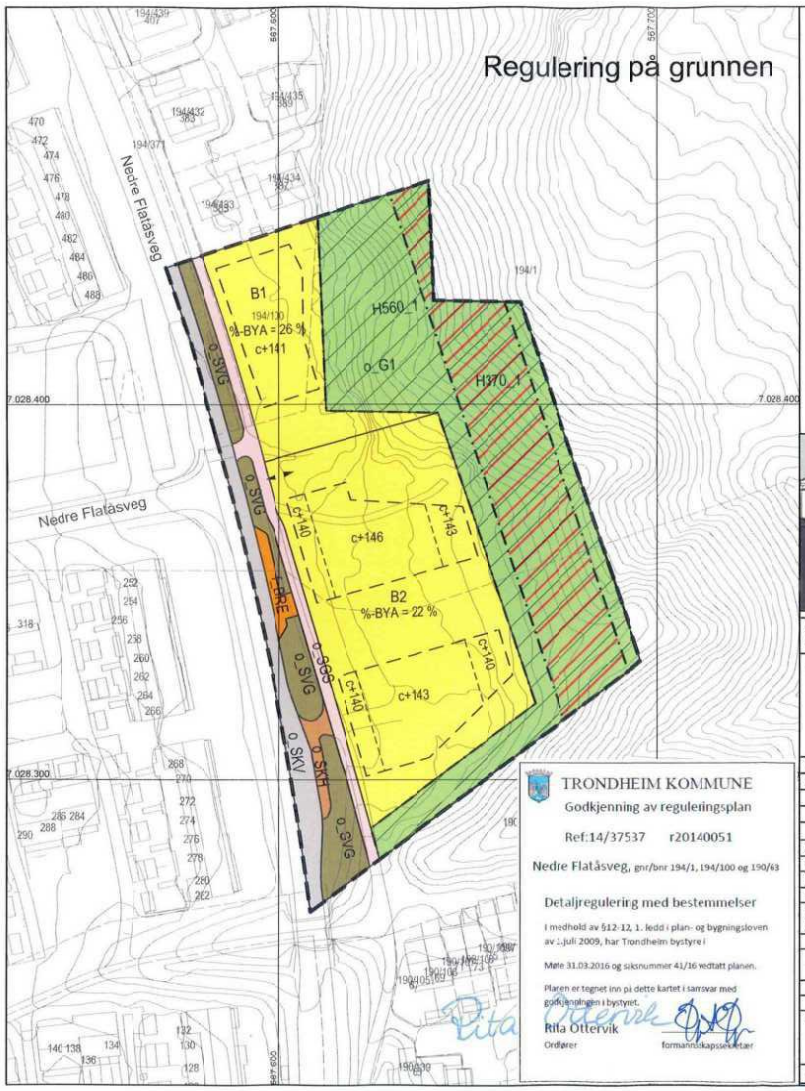
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

den 10.7.79

Bygningssjef



74



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§12-5 AREALFORMÅL

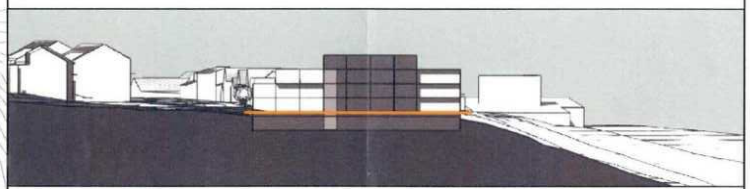
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
   - Boligbebyggelse (1110)
   - Renovasjonsanlegg (1550)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
   - Kjøreveg (2011)
   - Gang-/sykkelveg (2015)
   - Anren veggrunn - grøntareal (2019)
   - Kollektivholdeplass (2073)
3. GRØNNSTRUKTUR
   - Grønnstruktur (3001)

§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 | Kartutrekk pr dato: januar 2016
Høydereferanse: NN2000 | 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			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	27.05.2015	
Offentlig ettersyn	04.06.-25.07.2015	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	01.03.2016	
Behandlet i milja- og byutviklingskomiteen	10.03.2016	
Godkjent i bystyret	31.03.2016	

Forslagsstiller: asplan viak
Dato: 11.02.2015

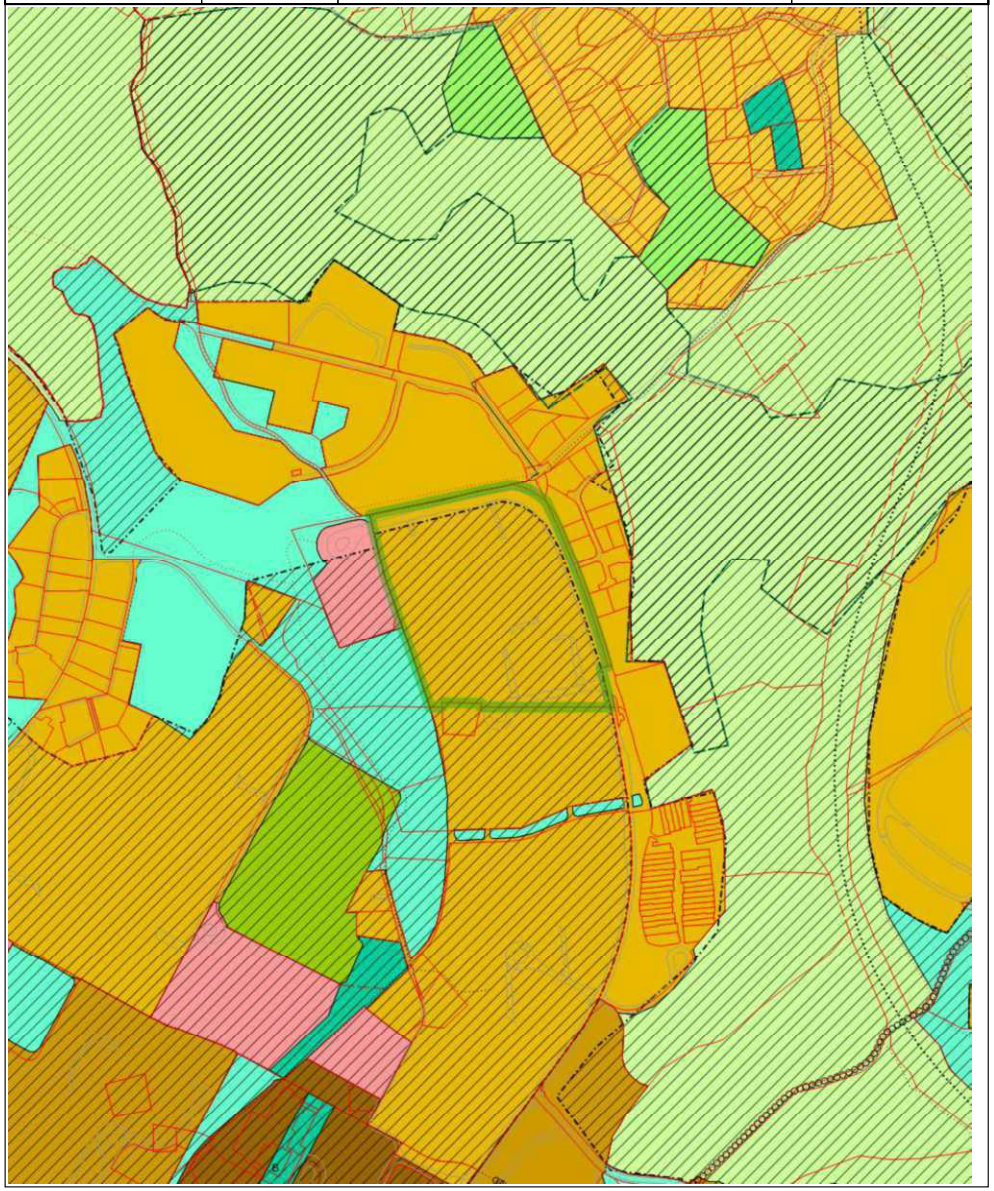
Reguleringsplannr: r20140051
Kommunens saksnr: 14/37537

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 370	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Flatåsveg 504 7099 FLATÅSEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

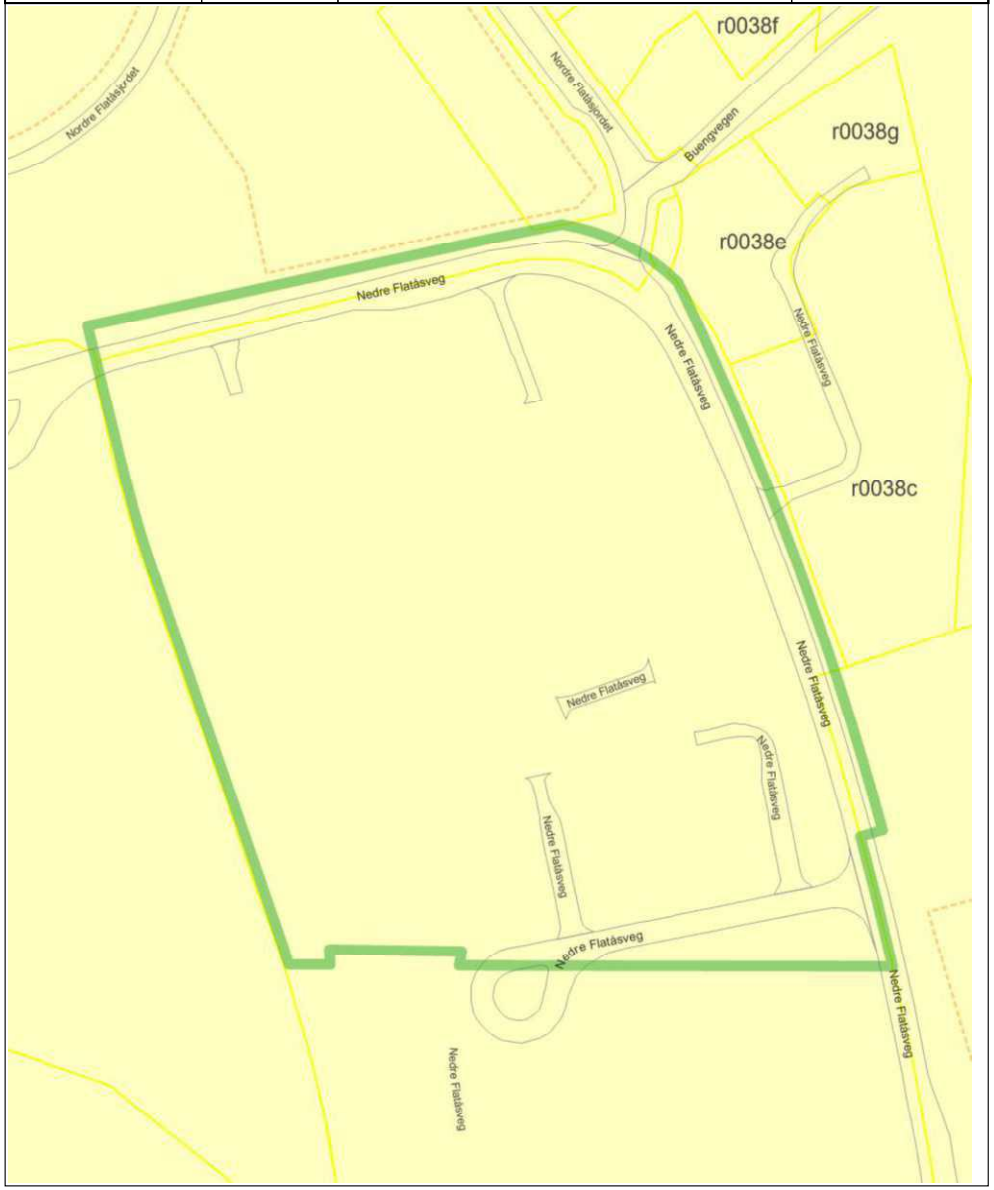
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Jernbane - på bakken
- Byggesone 1
- Byggesone 4
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 370	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Flatåsveg 504 7099 FLATÅSEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

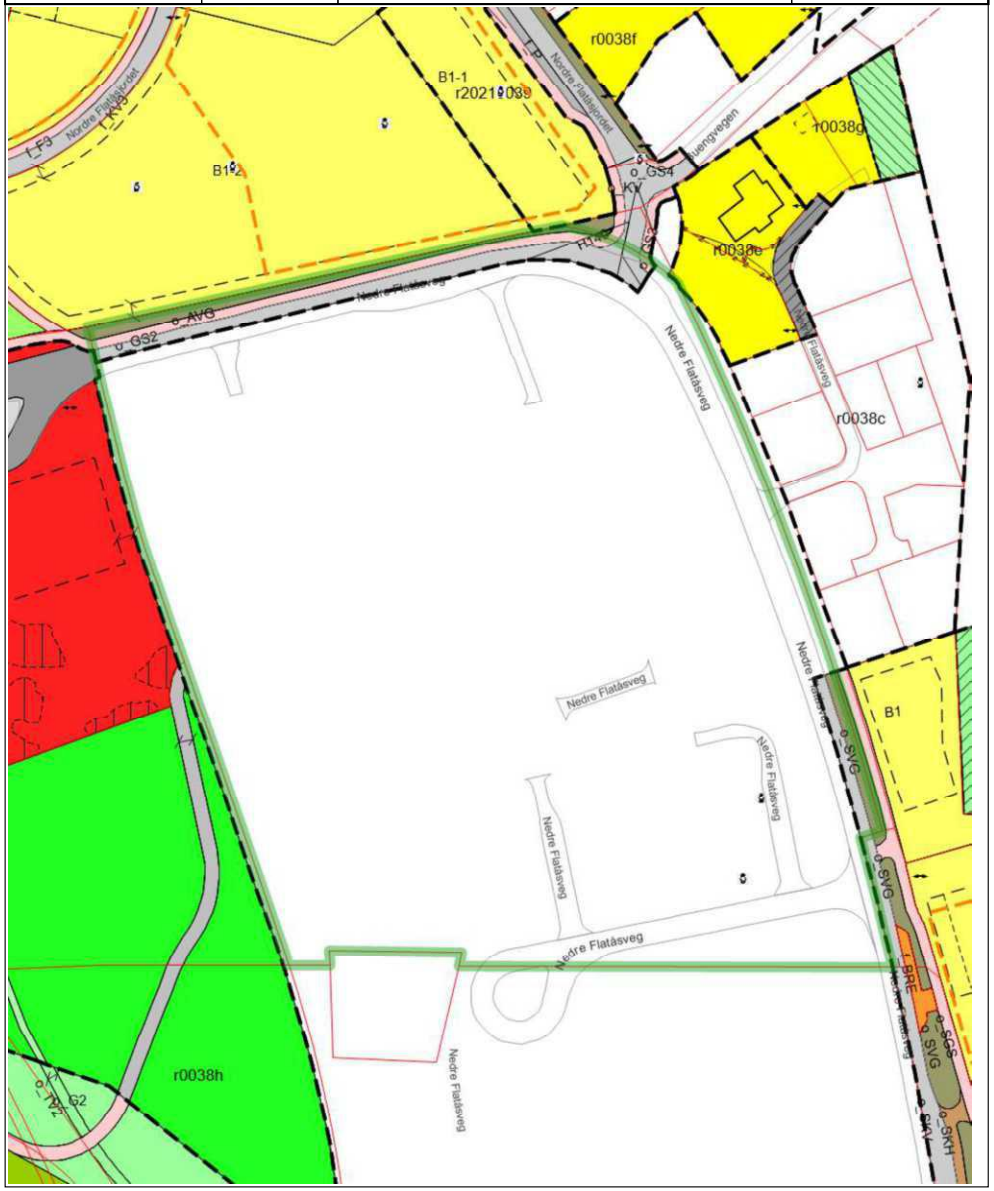
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

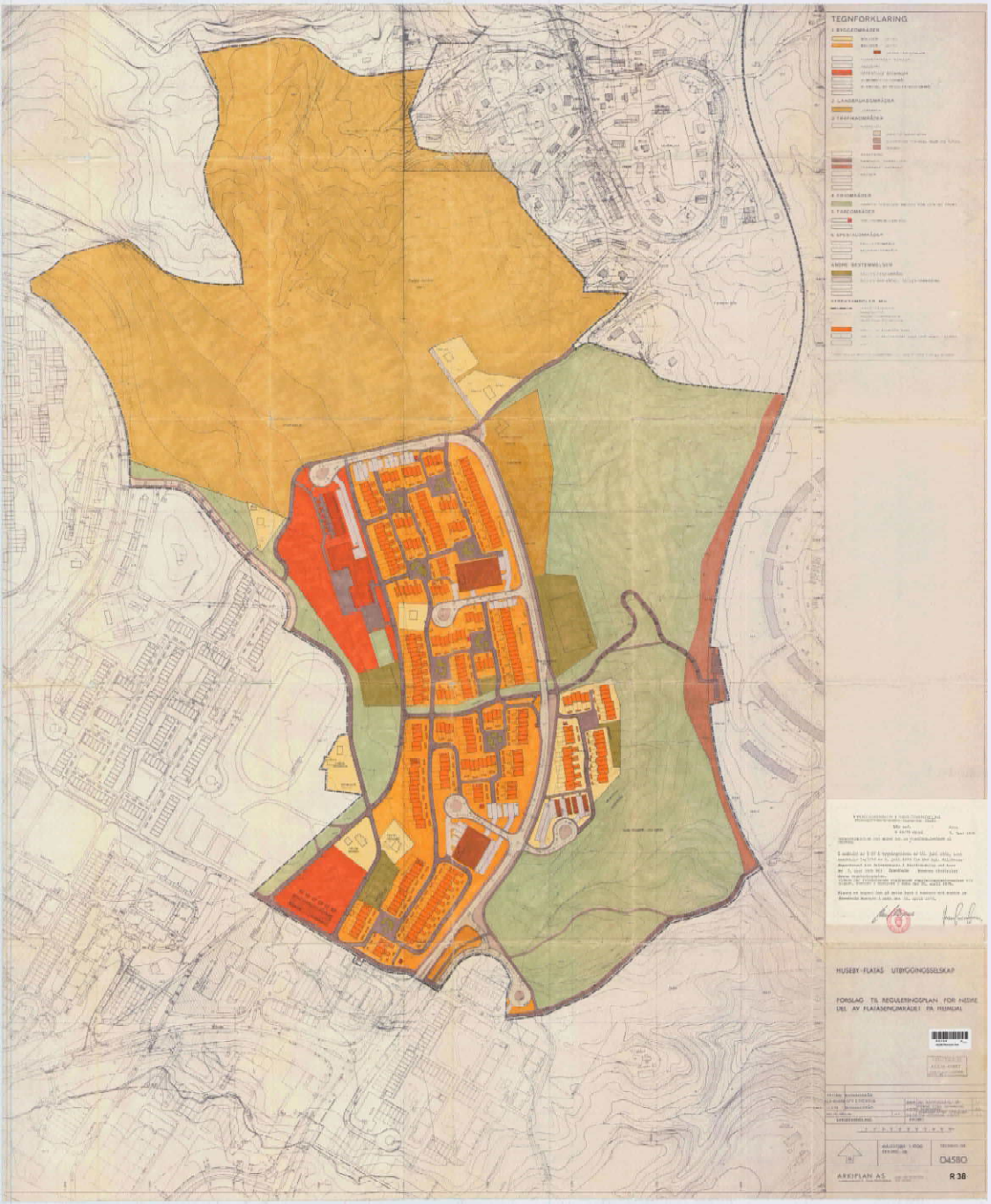
Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 370	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Flatåsveg 504 7099 FLATÅSEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



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
- Friluftsformål
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg



R 38, st.f: 07.06.79. KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE

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

§ 1

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

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

Bebyggelsen skal oppføres med maksimum etasjetall som vist på planen.

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

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

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

§ 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 godkjennelse 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 vestside.

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

Nøyaktige planer for plassering og opparbeidelse av sandlekeplasser.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

§ 14

Med byggemelding skal følge geoteknisk rapport om byggeprosjektet.

§ 15

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

§ 16

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

§ 17.

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

Sidst 7/6 79

Planident: r20160033
Arkivsak:20/47

Nordre Flatås, del av gnr/bnr 189/1, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.04.2020
Dato for godkjenning av bystyret : 03.09.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankart på grunn og plankart under grunn, begge merket Voll arkitekter AS og datert 14.02.2017, sist revidert 24.04.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for rekkehus- og blokkbebyggelse med adkomst og tilhørende anlegg, hensynssone bevaring kulturmiljø rundt Nordre Flatås gård og hensynssone bevaring naturmiljø for vegetasjonsskjerm mot viltkorridor.

Området reguleres til (benevnelser i parentes viser til felt på plankartet):
Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-B7)
- Øvrige anlegg – Renovasjon (ØA1-2)
- Uteopphold (f_U1-4)
- Felles Lek (f_L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o_KV, f_KV1-5)
- Fortau (o_F, f_F1-4)
- Gang- og sykkelveg (o_GS1-4)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG, f_AVG)
- Parkering (f_P, f_P1-6)

Grønnstruktur

- Naturområde (N)
- Turveg (o_TV1-3)
- Friområde (o_Fri)

LNFR-områder

- Friluftsformål (o_Friluft)

Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Høyspenningsanlegg trafo (H370)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Offentlig og felles formål

Areal merket o_ på plankartet skal være offentlig formål.

Areal merket f_KV1- f_KV5 og f_F1- f_F4 skal være felles for alle boliger innen planområdet. f_KV1 er også felles for eiendommene gnr/bnr. 189/42, 189/13 og 189/75, med adkomst over f_AVG.

Innenfor felt f_U3 tillates kjøring med traktor for adkomst til skogsdrift, og kjøring med flyttebil og oppstillingsplass for brannbil for felt B3 og B5.

F_U1-4 og f_L skal være felles for alle boliger innen planområdet, unntatt felt B7.

3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500 for det aktuelle byggefelt. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng med terrengsnitt, samt vegetasjon som skal bevares, fjernes eller nyplantes. Planen skal videre vise adkomster, gangveger, turveger, sykkelparkering, støttemurer, trapper, belysning, lekeplasser, oppholdsareal, avfallshåndtering, støyskjermingstiltak, adkomst, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og hvordan universell utforming er ivaretatt.

3.3 Støy

Støyforholdene skal tilfredsstille kravene satt i T-1442/2016 *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*. Lydnivå innendørs skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Det tillates boliger i gul støysone (55-65 dB) dersom boenheten har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Alle boenheter skal ha et støynivå på fasade lavere enn Lden 55 dB utenfor minst ett soverom.

For eksisterende bebyggelse utenfor planområdet gjelder følgende:

For Nedre Flatåsveg 383, 385, 403, 405, 407, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 482, 484, 486, 488, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508 og 510:	For Buengvegen 95 og 97:
All bebyggelse skal ha lydnivå innendørs som tilfredsstiller NS 8175 klasse C. All bebyggelse skal ha uterom og stille side med støynivå lavere enn Lden 55 dB.	All bebyggelse skal ha lydnivå innendørs som tilfredsstiller NS 8175 klasse C. All bebyggelse skal ha uterom og stille side med støynivå lavere enn Lden 55 dB.

Det skal etableres støyskjerming inntil Nedre Flatåsveg for å tilfredsstille kravet til støyforhold.	Det skal etableres støyskjerming i f_AVG for å tilfredsstille kravet til støyforhold.

3.4 Renovasjon

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. Alle boenheter skal ha maksimum 50 meter fra hovedinngang til nedkast for avfall.

Det skal etableres returpunkt med nedgravde containere for papp/papir og glass/metall.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Arealbruk

I felt B1-1 og B1-2 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse.
I felt B1-3 og B2-B6 skal det etableres blokkbebyggelse.
I felt B7 skal det etableres småhusbebyggelse.

4.2 Grad av utnytting

Maks BRA for hvert enkelt delfelt er angitt på plankartet.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. Tenkte plan regnes heller ikke inn ved beregning av grad av utnytting.

Det skal etableres minimum 370 boenheter innenfor planområdet.

4.3 Høyde

Bebyggelsens maksimale gesimshøyde er angitt på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 1,5 m over regulert tillatt byggehøyde innenfor felt B1-3 og B2-B6. Arealet kan dekke maksimum 10 % av takflaten. Nødvendige tekniske installasjoner, unntatt heisanlegg, skal ha avstand på minimum 2 meter fra gesims.

For felt B1-2 skal maksimal gesimshøyde skal være 8,0 m fra ferdig planert terreng, og maksimal mønehøyde skal være 10,0 m fra ferdig planert terreng.

Det tillates takterrasser for uteopphold på bebyggelsen, men ikke på det øverste planet på bygningskroppen. Det tillates rekkverk for takterrassene med høyde inntil 1,5 m over regulert tillatt byggehøyde. Rekkverk skal være transparent.

4.4 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Balkonger tillates utkraget inntil 1,5 m over byggegrensene. Dette gjelder ikke for byggegrenser ut mot f_f1-4 og f_KV1-4 eller felt N.

Innenfor B1-1 og B1-2 skal det samlet oppføres minst 6 bygg med minimum 4,5 m innbyrdes avstand.

Innenfor hvert av feltene B2 og B3 skal det føres opp minst 2 bygg med innbyrdes avstand minst 8 m.

Trapper i terreng og støttemurer med rekkverk, ramper til parkeringskjeller, sykkelskur, uteboder og andre mindre konstruksjoner tillates etablert utenfor byggegrensene, innenfor formål regulert til bolig.

4.5 Boligsammensetning

Innen hvert felt skal minimum 10 % og maksimum 40 % av boligene være 1-roms og 2-roms leiligheter, men antall 1-roms skal ikke overstige 10 % av feltets boliger. Minimum 20 % av boligene innen hvert felt skal være 3-roms. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges oversikt over boligsammensetningen.

Minimum 30 % av boligene i felt B1-1 og B1-2 og B7 skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

4.6 Uterom

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50m2 pr 100m2 BRA boligformål eller pr boenhet. Ved beregning av krav til uterom skal parkeringsareal og tekniske rom helt eller delvis under terreng ikke medregnes. Areal på f_U1 kan medregnes i sin helhet for boliger i felt B2. Areal på f_U2 kan medregnes i sin helhet for boliger i felt B3. Areal på f_U3 kan medregnes i sin helhet for boliger i felt B5. Areal på f_U4 kan medregnes i sin helhet for boliger i felt B6.

f_L opparbeides som kvartalslekeplass.

Felles uterom skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for både barn og voksne. Lekeplass for småbarn skal etableres slik at det er maks 50 m fra boligbyggets inngangsdør og skal ha gode solforhold på dagtid.

Det skal være minst 0,5 m jordoverdekning på taket av parkeringsanlegg under terreng. Utomhusplanen skal vise hvordan terreng over parkeringsanlegg vil bli ivaretatt.

4.7 Parkering

Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr 70m2 BRA bolig eller pr boenhet.

Minimum 90 % av parkeringsplassene innen hvert delfelt for B1-B6 skal etableres i parkeringsanlegg helt eller delvis under bakken. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede. Minimum 50 % av parkeringsplassene skal anlegges for lading av el-bil.

Minimum 50 % av sykkelplassene for B2-6 skal etableres i parkeringsanleggene eller under tak. Minimum 5 % av sykkelparkeringen i kjeller skal være tilrettelagt for transportsykler.

4.8 Gårdstunet B7

Eksisterende låve og driftsbygg tillates revet. Ved riving skal det vises hvordan ny bebyggelse kan ivareta gårdstunets karakter. Eksisterende størhus og smie ved B3 tillates flyttet til felt B7.

Opprinnelig utseende eller andre iboende karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Ny bebyggelse skal gis en form og materialbruk som er tilpasset tunet, med saltak.

Parkering tillates i garasje og på bakken.

4.9 Øvrige anlegg ØA1-2

Område ØA1 skal benyttes til sentral for avfallssug. Det tillates også etablert returpunkt for avfall.

Område ØA2 skal benyttes til nettstasjon. Plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier. Innen en avstandssone på 5 meter fra nettstasjon tillates det ikke lekeplasser eller rom for varig opphold.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelser

Offentlige og felles samferdselsanlegg skal opparbeides som vist på plankartet.

Der avkjøring til felt B6 krysser gang- og sykkelvegen o_GS1 skal det være tydelig markering av prioritet for fotgjengere.

5.2 Parkeringsanlegg f_P og f_P1-6

Innenfor felt vist som f_P på plankart på grunnen tillates etablert parkering.

Innenfor felt vist som f_P1-6 på plankart under grunnen tillates etablert parkering, sykkelparkering, boder og tekniske rom. Parkeringsanleggene kan etableres med flere etasjer under bakken.

5.3 Annen veggrunn f_AVG

Innen område f_AVG skal det etableres støyskjerm for eksisterende bebyggelse på Buengvegen 95 og 97, gnr/bnr 189/13 og 189/42. Det tillates også etablert returpunkt for avfall.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde o_Friluft

Området o_Friluft er avsatt til offentlig friluftsområde.

6.2 Turveger o_TV1-3

Turveger o_TV1-3 skal opparbeides som vist på plankartet, og i samsvar med tekniske planer godkjent av Trondheim kommune. Endelig plassering bestemmes i detaljert plan som skal godkjennes av Trondheim kommune. Turvegene er unntatt krav om universell utforming.

Langs o_TV1 skal det etableres et hvilerepos med sittebenk.

Tursti o_TV3 skal opparbeides etter detaljplan teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktsone

Det tillates ikke sikthindrende installasjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

7.2 Bevaring av naturmiljø, vegetasjonsskjerm N

Området skal fungere som buffersone mellom boligfeltet og viltkorridoren. Vegetasjonen skal bevares og forsterkes med stedegne busker og trær.

Det tillates nødvendig adkomst for traktor til landbruksområdene gjennom vegetasjonsskjermen. Øvrige inngrep i vegetasjonsskjermen eller bearbeiding av terreng etter at den er etablert, tillates ikke.

7.3 Bevaring av kulturmiljø

Bebyggelsen innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal opprettholdes som historisk gårdstun.

For områder avmerket på plankartet som hensynssone antikvarisk kulturmiljø, skal arbeid eller tiltak utføres etter samråd med byantikvaren.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Tekniske planer

Forprosjekt for vann- og avløp for hele området og ROS-analyse for eksisterende hovedvannledning skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis. Deretter skal teknisk plan for hvert delfelt være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis for feltet.

Tekniske planer for offentlige anlegg og teknisk infrastruktur inkludert samferdselsanlegg og avfallssuganlegg tilgrensende de respektive boligfelt skal være godkjent av Trondheim kommune før det gis tillatelse til tiltak i feltet. Planene skal også redegjøre for frisiktsoner ved avkjørsler.

8.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Planen skal redegjøre for vasking av kjøretøy som benyttes til transport av masser, samt for tildekking av last ved transport av masser og nødvendig vasking av vegnettet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For felt B7 skal planen også gjøre rede for sikring av eksisterende vegetasjon i vegetasjonsskjermen.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, tabell 4, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

8.3 Geoteknikk
Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.4 Disponering av matjord
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge plan for disponering av matjord. Matjord som ikke brukes innenfor planområdet skal primært brukes til jordbruksformål i nærområdet eller grøntanlegg innenfor planen. Jordmasser som skal flyttes må være fri for floghavre og potetål, noe som skal kontrolleres av lokal landbruksmyndighet.

8.5 Plan for vegetasjonsskjerm N
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak på feltene B4, B7 og B5 skal det følge plan for bevaring og etablering av vegetasjonsskjerm, godkjent av Trondheim kommune.

8.6 Forurenset grunn
All graving og disponering av masse fra området skal gjøres på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse. Før det kan gis tillatelse etter plan og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten.

Etter ferdigstillelse av området skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstille nivåene i veileder TA 2553/2009 Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn.

§9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Stasjonært avfallssug
Før brukstillatelse kan gis for bolig nummer 51 skal stasjonært avfallssug være etablert. Det tillates avfallskonteinere på terreng som en midlertidig løsning inntil bolig nummer 50. Det skal redegjøres for plassering av midlertidig løsninger ved søknad om tiltak.

9.2 Samferdselsanlegg
Adkomstveger, fortau og gang- og sykkelveger skal bygges ut samtidig med bebyggelse i tilgrensende felt, og skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før den aktuelle tilgrensende boligbebyggelsen kan tas i bruk.

O_KV, o_GS2-4, f_KV1, f_F1, f_P, og f_AVG skal være etablert før bebyggelse innen planområdet kan tas i bruk.

I tillegg skal følgende etableres:
o_TV1 skal være etablert før det gis ferdigattest på felt B1-2.
o_TV3 skal være etablert før det gis ferdigattest på felt B5.
o_GS1 og o_TV2 skal være etablert før bolig nummer 200 kan tas i bruk.

I Nedre Flatåsveg fra krysset Anton Bergs veg og nordover skal det være endret fartsgrense til 40 km/t og være etablert fartsreduserende tiltak før bolig nummer 200 tas i bruk innen planområdet.

9.3 Uterom
Tilstrekkelig uterom til det enkelte byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før nye boliger kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, kan likevel kravet om ferdigstillelse av sesongavhengig arbeid utsettes til første påfølgende sommer.

9.4 Naturområde N
Før ferdigattest kan gis for ny boligbebyggelse innenfor felt B4 skal vegetasjonsskjerm øst for gårdstunet være opparbeidet.

Før ferdigattest kan gis for ny boligbebyggelse innenfor felt B5 skal vegetasjonsskjerm vest for gårdstunet være opparbeidet.

9.5 Støy

For Nedre Flatåsveg 383, 385, 403, 405, 407, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 482, 484, 486, 488, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508 og 510:	For Buengvegen 95 og 97:
En oppdatert vurdering av støy- og trafikkforhold skal følge byggesøknad, senest ved søknad om bolig nr. 200 innenfor planområdet. Før bolig nr. 200 innenfor planområdet kan tas i bruk, skal nødvendig støyskjerming være etablert. Endelig utforming og dimensjonering av skjermingstiltak skal ivaretas i byggesaken, sammen med dokumentasjon på at planlagt støyskjermingstiltak gir tilstrekkelig god skjerming i tråd med bestemmelse 3.3.	Støyskjerming i f_AVG skal etableres samtidig med igangsetting av første anleggsarbeid innenfor området. Endelig utforming og dimensjonering av skjermingstiltak skal ivaretas i byggesaken, sammen med dokumentasjon på at planlagt støyskjermingstiltak gir tilstrekkelig god skjerming i tråd med bestemmelse 3.3.

9.6 Skolekapasitet
Søknad om tillatelse til tiltak for ny boligbebyggelse kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Signatur

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20140051
Arkivsak: 14/37537

Detaljregulering av Nedre Flatåsveg, gnr/bnr 194/1, 194/100, 190/63 m.fl., sluttbehandling

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 11.2.2016
Dato for godkjenning av Bystyret: 31.3.2016

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan Viak AS, datert 11.2.15, senest endret 11.1.16.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjonsanlegg (1550)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (2011)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkeringshus/ -anlegg (2083)
- Kollektivholdeplass (2073)

Grønnstruktur
- Grønnstruktur (3001)

Hensynssoner
- Faresone – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
- Sone med særlig angitte hensyn – bevaring naturmiljø (H560)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse innen områdene B1 og B2 skal det sendes inn utomhusplan for den ubebygde del av byggeområdet. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng samt vegetasjon som skal bevares eller fjernes. Planen skal vise lokalisering og utforming av areal for uteopphold for både større og mindre barn, gjerder, støyskjerming, møblering, belysning, beplantning, adkomster, plass for avfallhåndtering, areal for gående, kjøreveger, bilparkering, sykkelparkering, MC/mopedparkering på terreng, forstøtningsmurer, trapper og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal.

§ 3.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for arealbruk i støyutsatte områder (jfr. Rundskriv T-1442) skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn 55 dB utenfor halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom. Alle boenheter skal ha tilgang til egnet uteareal med støynivå mindre enn 55 dB.

Sammenhengende støyskjerm tillates ikke. Støyskjerming med voll og skjermer tillates kun ved dokumentert behov, og kun langs deler av tomta. Endelig utføring og dimensjonering av støyskjermingstiltak ivaretas i byggesaken.

§ 3.3 Nettstasjon

Nettstasjon tillates oppført innenfor området avsatt til boligbebyggelse B1 eller B2. Nettstasjoner skal ikke plasseres nærmere enn 5 meter fra lekeplasser og tilsvarende uteoppholdsareal.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse

§ 4.1.1 Arealbruk

Område B1 og B2 skal benyttes til boligbebyggelse. Adkomst til parkeringskjeller plasseres i område B2. Parkeringen skal være felles for B1 og B2.

§ 4.1.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet. Terrasser, trapper og ramper til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrenser.

§ 4.1.3 Boligsammensetning

For felt B2 skal minimum 40 % av leilighetene skal være treroms eller større. Maksimum 10 % av leilighetene kan være ettroms.

Boligene skal være gjennomgående slik at dagslys slipper inn fra to sider.

§ 4.1.4 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder vist på plankartet. I område B1 kan mønehøyden være maksimalt tre meter over maksimal gesimshøyde på plankartet. I område B2 kan mønehøyden være maksimalt en meter over maksimal gesimshøyde.

92585/16

Det tillates oppbygg for tekniske installasjoner på tak når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Oppbygg tillates maksimalt 1,5 meter over regulert gesimshøyde. Maksimum 15 % av takflatene kan benyttes til tekniske installasjoner. Tekniske installasjoner skal være tilbaketrukket fra gesims med minst to meter.

§ 4.1.5 Grad av utnytting

Innenfor område B1 og B2 skal det etableres minimum 37 boenheter. Grad av utnytting innenfor områdene B1 og B2 skal ikke overstige % BYA vist på plankartet. % BYA skal beregnes for bebyggelse over parkeringskjeller. Parkering på terreng skal beregnes i % BYA. Bebygd areal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting, med unntak av bodareal. Den del av bebyggelsen som ligger delvis under terreng skal medregnes i grad av utnytting når den ligger høyere enn 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

§ 4.1.6 Adkomst og parkering

Adkomst til områdene B1 og B2 skal skje i felles avkjørsel fra Nedre Flatåsveg.

Det skal etableres parkeringskjeller med kapasitet i samsvar med parkeringsbestemmelser for Trondheim kommune fastsatt i kommuneplanens arealdel. Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Heis skal nå parkeringskjeller.

Minimum 50 % og maksimum 90 % av sykkelparkering skal etableres i parkeringskjeller.

For boenheter i område B2 tillates det at krav til bodareal løses i parkeringskjeller.

Det tillates ikke overflateparkering for bil innenfor område B1 og B2, med unntak av besøksparkering for inntil 6 biler.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal ha lader for ladbar motorvogn. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse innenfor områdene B1 og B2 skal det foreligge en parkeringsplan for det aktuelle byggeområdet. Denne skal redegjøre for parkeringsdekningen for biler og sykler på og under bakkenivå.

§ 4.1.7 Uteoppholdsareal

Innenfor B1 og B2 skal det opparbeides uteoppholdsareal i samsvar med bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel 2012-2024, vedtatt 21.3.2013. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan. B1 og B2 skal ha hvert sitt uteromsregnskap.

Som en del av felles uteoppholdsareal innenfor planområdet skal det oppføres en balløkke. Innenfor hvert av feltene B1 og B2 skal det opparbeides lekeplass for små barn.

Innenfor B2 skal det opparbeides et sammenhengende felles uteoppholdsareal (gårdsrom) på minimum 600 m². Arealet skal være felles for boligene i B2 og ligge mellom leilighetsbyggene, samt være tilknyttet grønnstruktur i øst. Gårdsrommet skal utformes slik at det er mulig å komme til med bil.

Hver bolig med areal i 1. etasje skal ha direkte tilknytning til privat hage/uteplass.

§ 4.1.8 Arkitektonisk utforming

Ny bebyggelse skal, når det gjelder materialbruk og farger, utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

§ 4.2 Renovasjonsanlegg

Område f_BRE skal benyttes til avfallshåndtering for B1 og B2. Avfallshåndtering skal samles i felles anlegg. Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere for restavfall og papp/ papir. Nedgravde containerne skal plasseres slik at løft over fortauet unngås ved tømming.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Samferdselsanlegg

Vegareal o_SKV, gang- og sykkelveg o_SGS og annen veggrunn skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med opparbeidelsesplan godkjent av kommunen. Innen B2 skal det etableres gjesteparkeringsplasser for bil på bakkeplan, i tillegg til nedkjøringsrampe til felles parkeringskjeller for B1 og B2. Gjesteparkering i B2 skal være felles for boliger i området B1 og B2.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur

Innen området skal eksisterende akebakke og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Det skal etableres en 2,5 meter bred tursti sør for B2 langs planavgrensningen i sør.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssone - høyspent

Innenfor den viste sikringssonen tillates ikke gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 7.2 Sone med særlig angitte hensyn – bevaring naturmiljø

Området skal fungere som en buffersone mellom boligfeltet og viltkorridoren. Vegetasjonen skal bevares og forsterkes med stedegne busker og trær i varierende høyde som sikrer et tett og godt skjul for viltet. Tiltak som ødelegger viltkorridorens funksjon tillates ikke.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 8.1 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping

og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, tilfredsstilles.

§ 8.2 Skolekapasitet
Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 8.3 Forurensning i grunnen
Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven for etablering av boliger innen B1 og B2 må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 8.4 Geotekniske forhold
Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Utearealer / lekearealer
Utearealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for bebyggelse innenfor B1 og B2.

§ 9.2 Parkering
Parkering på terrengnivå og i garasjeanlegg skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for det byggefeltet som knytter seg til parkeringsområdet.

§ 9.3 Etablering av tekniske anlegg
Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggetiltak.

§ 9.4 Tekniske planer
Tekniske planer for veg, vann, avløp og avfallshåndtering skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann.

§ 9.5 Samferdselsanlegg
Vegareal og adkomster innenfor B1 og B2 samt tilgrensende annen veggrunn skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger innen område B1 og B2. Ved etappevis utbygging skal samferdselsanlegget være etablert fram til det aktuelle byggefeltet.

§ 9.6 Støy
Støynivået på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet for brukstillatelse tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-

1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. For å tilfredsstille anbefalte grenser i T-1442/2012, kan tiltakshaver velge om støyreduserende tiltak skal etableres i fasade eller som støyskjerm.

Endelig utføring og dimensjonering av skjermingstiltak skal ivaretas i byggesaken. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før brukstillatelse kan gis. Før brukstillatelse kan gis, skal det dokumenters at planlagte støyskjermingstiltak gir tilstrekkelig god støyskjerming, jf. T-1442.

§ 9.7 Grønnstruktur
Tursti sør for B2 skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for B2.

Dato og signatur

Rita Ottervik

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- 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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33260323 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Nedre Flatåsveg 504, 7099 Flatåsen.
Andelsnr. 158 i NORDRE FLATÅSEN BORETTSLAG, org.nr. 948861569, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Notater

Notater

Oppdragsnr: 33260323
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.10.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no