

Velkommen til

Nedre Flatåsveg 5C, 7099 Flatåsen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nedre Flatåsveg 5C
7099 Flatåsen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 400 000,-	**BRA/BRA-i**	114 / 100 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	3 409 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	187 158,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 596 461,-	**Byggeår**	1975
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 218,-	**Etasje**	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 482 09 214
aleksander.riseth@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nedre Flatåsveg 5C, 7099 Flatåsen

Registerbetegnelse
Andelsnr. 51 i Flatåseggen Borettslag, org.nr. 948728338, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 587 158,-
Prisantydning	kr	3 400 000,-
Andel fellesgjeld	kr	187 158,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 596 461,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 603 361,-

Omkostninger
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 213,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 303,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 7 218,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Felleskostnad renter 900
- Felleskostnad driftsdel 3 372
- Felleskostnad avdrag 2 253
- Tillegg elektroniske fellesavtaler 504
- Vasking fellesareal 189

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 35 736 719,- pr 06-02-2025

Renter og avdrag
Lånenummer: 14618326, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2025: 4.70% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 06.02.2025: 1 706 971
Andel av saldo: 8 940
Første termin/første avdrag: 01.11.2007 (siste termin 01.11.2025)
Flytende rente

Lånenummer: 1461832610, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2025: 4.70% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 06.02.2025: 9 161 699
Andel av saldo: 47 981
Første termin/første avdrag: 01.11.2007 (siste termin 01.11.2031)
Flytende rente

Lånenummer: 14618326 4, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2025: 4.70% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 06.02.2025: 5 029 661
Andel av saldo: 26 341
Første termin/første avdrag: 01.11.2007 (siste termin 01.05.2032)
Flytende rente

Lånenummer: 14631954 6, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2025: 4.70% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 06.02.2025: 3 190 476
Andel av saldo: 16 709
Første termin/første avdrag: 01.09.2010 (siste termin 01.03.2040)
Flytende rente

Lånenummer: 90517262373, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2025: 5.86% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 06.02.2025: 7 296 791
Andel av saldo: 38 214
Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.06.2030)
Flytende rente

Lånenummer: 90517309418, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2025: 5.86% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 06.02.2025: 4 351 121
Andel av saldo: 22 788
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2041)
Flytende rente

Lånenummer: 90517400636, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 06.02.2025: 5 000 000
Andel av saldo: 26 186
Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2027 (siste termin 30.06.2054)
Flytende rente

Sikringsordning
Andelseierne 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 forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.
Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til

grunn ved første gangs forsikring.
For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: http://www.nbbl.no/Boligbyggelag/Omborettslag/Borettslagenes[a]sikringsordning

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 boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 100 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 114 m²
TBA: 14 m²

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

Meglers kommentar til areal:
Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom.

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
3
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
2

Parkering
Fast parkering kan søkes TOBB.

Borettslaget har 8 frittstående garasjer i rekke og 130 garasjeplasser i P-hus samt noen motorvarmeruttak på taket.
Alle med elbil i Flatåseggen BRL lade elbilen sin på ladestasjon på taket av parkeringshuset. Man trenger ikke fast garasjeplass for dette. Man lader bilen og flytter den deretter til annen parkering. Strøm blir fakturert fra eksternt firma.
Man kan lade elbil inn under tak i parkeringshuset hvis man har garasjeplass, men må da selv inngå avtale med Aneo.
Mopeder kan parkeres i boden på parkeringshuset, nøkkel fåes gratis ved henvendelse til vaktmester. Det er ikke tillatt med bruk og parkering av moped/motorsykler i tunene.
Ledige garasjer/parkeringsplasser tildeles av TOBB. Garasjene tildeles etter dato for overtagelse av siste andel.
De frittstående garasjene blir kunngjort med oppslag i borettslaget. Det betales innskudd for frittstående garasjer i Flatåseggen Borettslag. For parkeringshus er det ikke innskudd. Ved tildeling av garasje betales gebyr til TOBB.

Søknad om garasjeplass sendes:
TOBB, Postboks 2424 Torgarden, 7005 TRONDHEIM
Evt så kan man søke på www.tobb.no

Borettslagets eiendom
Gnr. 194, Bnr. 191, Trondheim kommune.
Borettslaget disponerer en større tomt som er pent opparbeidet med hager og lekeplasser.

Byggeår
1975 ifølge takstmann.

Innhold
Primærrom:
2. etasje: Entre, 3 soverom, bad, stue, kjøkken og toalett.
Sekundærrom:
2. etasje: Bod.

Standard
Entre: Laminat på gulv, og malt overflate og panelplater på vegger. Malt panel og downlights i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 1: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel og downlights i himling. Utgang til balkong.

Soverom 2: Laminat på gulv, og tapet og panelplater på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv, og tapet og malte plater på vegger. Malt betong i himling.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, dusjkabinett, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og mekanisk avtrekk.

Stue: Laminat på gulv, og panelplater og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Varmepumpe. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt panel, malt overflate og tapet på vegger glass over benk ved platetopp og vask. Malt panel og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Bod: Støpt gulv og ubehandlet vegger. Malt betong i himling. Ventilasjonsaggregat.

Toalett: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med servantskap, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

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
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som 1881, gulesider og finn.no.

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

Byggemåte
Leiligheten ligger i 2.etasje og er på ett plan. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Dette iht. takstmann

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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 27.11.1974. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering datert 07.01.2004.

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 konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisitet og Varmepumpe

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

Internett- og tv-leverandør
Borettslaget har kollektiv avtale med TELIA.

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 avsatt til nåværende tettbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2012-2024. Eiendommen reguleres etter reguleringsplan "Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Flatåsområdet" med plan-id r1129b, r0038 og r0378a.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område i nærheten av eiendommen "Planprogram for Flatåsen lokalsenter" med plan-id r0 og plan- id r20240029.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 044 519,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 178 077,-.

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.

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
Etter nærmere avtale med selger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
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.

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving med frist for å melde interesse 5/5-25. Kontakt megler ved spørsmål.

Eier
Vibeke Rønne

Heftelser og servitutter
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
Borettslagets økonomiske status for 2023:
Driftsinntekter: 15.128.868,-
Driftskostnader: -9.861.794,-
Netto finansposter: -1.090.238,-
Årsresultat: 4.176.837,-

GJELD - PÅKOSTNINGER:
- Pr september 2024 er det planer om å ta opp lån på 30 millioner. Det må påregnes økning i felleskostnader. Megler oppfordrer til å lese vedlagte møtereferat (generalforsamling).

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (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.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ole Gunnar Bye i Takst-Forum Trøndelag AS den 19-02-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Våtrom - 2.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 2.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom. Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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.

Selger opplyser i sin egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2017. Firmanavn: sanitærteknikk AS . Morten Hvidsten AS Gerhardsen Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Sanitærteknikk : bytte av to sluk, bytte av røropplegg til rør i rør på kjøkken, bad og wc. Hvidsten : sparkling og legging av vinyl på bad. Gerhardsen : montering og kobling av varmekabel på bad.
Hvilket år ble jobben fullført?:
2017. Firmanavn: Sanitærteknikk AS. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av to sluk, bytte av røropplegg til rør i rør på kjøkken,bad og wc. Da tidligere vaskrom ble slått sammen med bad, ble ekstra toalett montert. Eksisterende toalett ble byttet til vegghengt. Arbeid utført av Sanitærteknikk AS.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2017. Beskrivelse av arbeidet: Montering av baderomsplater og himling på bad. Montering av kjøkkeninnredning og himling kjøkken. Legging av klikkvinyl kjøkken, stue, gang og soverom.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Sluk byttet, og membran på ny sluk utført av maler. (Morten Hvidsten)

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2017. Firmanavn: Sanitærteknikk. Beskrivelse av arbeidet: tidligere beskrevet

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?:
2017. Firmanavn: Gerhardsen. Beskrivelse av arbeidet: flytting og montering av stikkontakter, spotter ,og montering og kobling av varmekabel på bad.

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

Ja. bytting/oppgradering av ventilasjonsanlegg.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

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
- Tilstandsrapport datert 19.02.2025
- Egenerklæring datert 07.02.2025
- Protokoll ekstraordinær generalforsamling
- Protokoll ordinær generalforsamling
- Innkalling til ekstraordinær generalforsamling
- Innkalling til ordinær generalforsamling
- Kommuneplanens arealdel
- Ferdigattest for rehabilitering datert 07.01.2004
- Innvilget rammetillatelse datert 16.08.1999
- Igangsettingstillatelse for rehabilitering datert 29.11.1999
- Igangsettingstillatelse for rehabilitering datert 03.01.2000

- Søknad om byggetillatelse datert 27.11.1974
- Byggetegninger
- Reguleringsplaner
- Årsmelding 2023
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap
- Energiattest

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
Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 482 09 214
E-post: aleksander.riseth@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Melhus
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



Velkommen til Nedre Flatåsveg 5 C presentert av EiendomsMegler1 v/ Aleksander Riseth.



Stor 4- roms andelsleilighet på 100m² beliggende i 2. etasje.



Leiligheten har en innholdsrik planløsning.



Stuen, spisestue og kjøkken er på 38m².



Her er det flere møbleringsmuligheter.



Spisestuen er naturlig plassert ved kjøkkenet.







Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på 11,5m².



Praktisk med en liten bod på balkongen. Leiligheten disponerer to boder i kjeller.





Moderne kjøkken med mye benke- og oppbevaringsplass.



Her er det downlights i tak og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.



Avtrekk via balansert ventilasjon.





Opprinnelig bad og vaskerom er slått sammen til et stort bad på 7,5m².



Badet ble oppusset i 2017 i regi fagfolk. Se mer informasjon i selgers egenerklæring.



Opplegg for vaskemaskin på bad. Rommet har to stk sluk. Varmekabler i gulv.



Soverom 1 er på 14,5m². Utgang til balkong. Garderobeskap medfølger.





Soverom 2 er på 11m².



Soverom 3 er på 11,5m².



I gang er det rikelig med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderoben.



Praktisk med ekstra toalettrom.

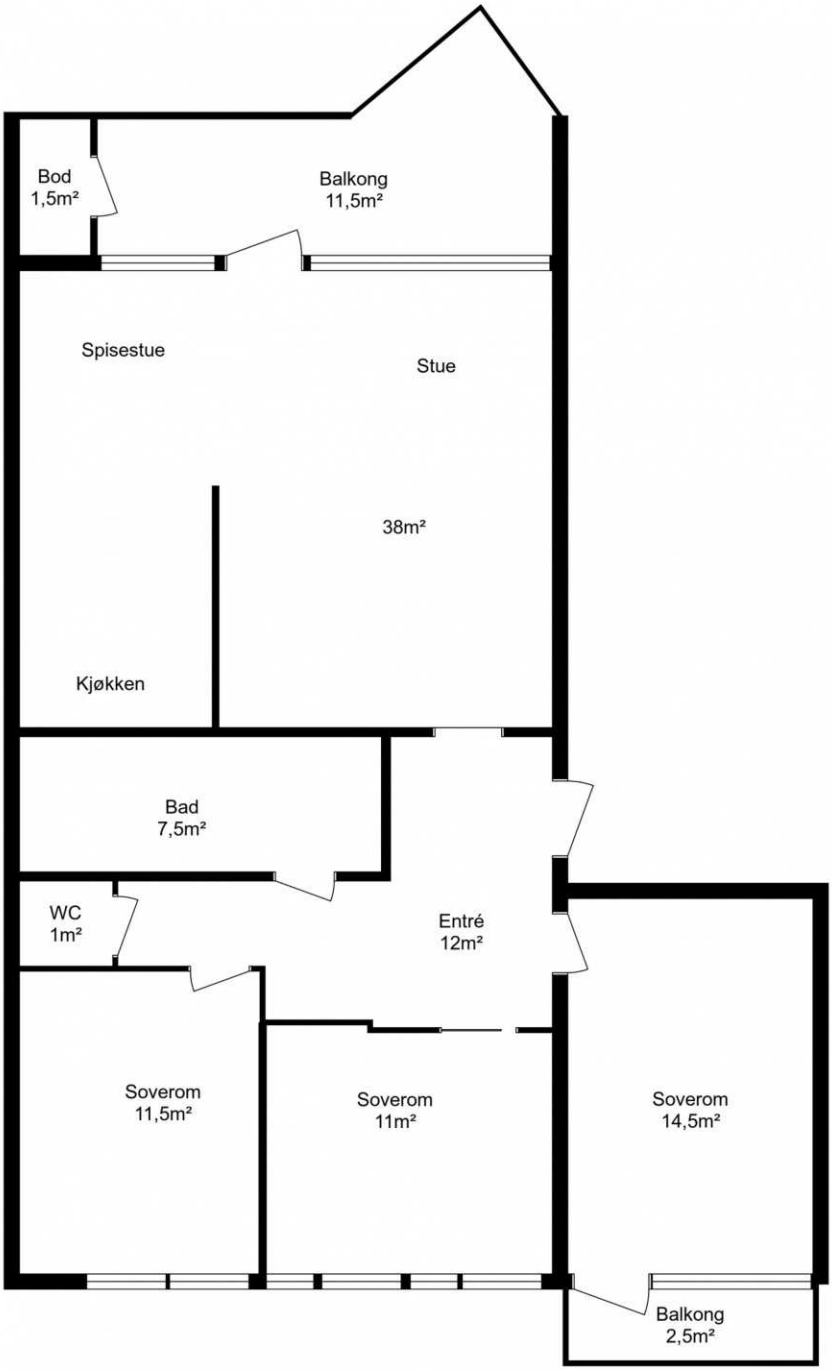


Gangen oppleves romslig. Downlights i tak også her.



Nedre Flatåsveg 5C

2.Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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



Velkommen til visning!

NEDRE FLATÅSVEG 5C

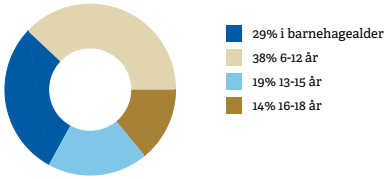
OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørndalstoppen Linje 2, 23, 40, 104	**4 min** 0.3 km
Heimdal stasjon Linje R70	**8 min** 3.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**15 min** 12.3 km
Trondheim Værnes	**34 min**

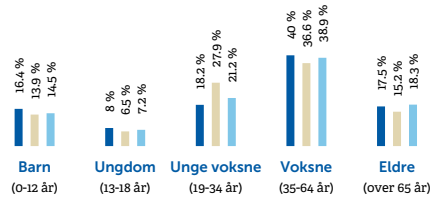
SKOLER

Flatåsen skole (1-10 kl.) 749 elever, 42 klasser	**12 min** 0.9 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 532 elever, 44 klasser	**18 min** 1.3 km
Romolslia skole (1-7 kl.) 195 elever, 14 klasser	**19 min** 1.5 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 42 elever, 4 klasser	**23 min** 1.6 km
Cissi Klein videregående skole	**14 min**
Heimdal videregående skole 730 elever	**16 min** 1.1 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 42 barn	**8 min** 0.6 km
Kolstad barnehage (1-5 år) 125 barn	**12 min** 0.8 km
Nedre Flatåsen barnehage (1-5 år) 90 barn	**13 min** 1 km

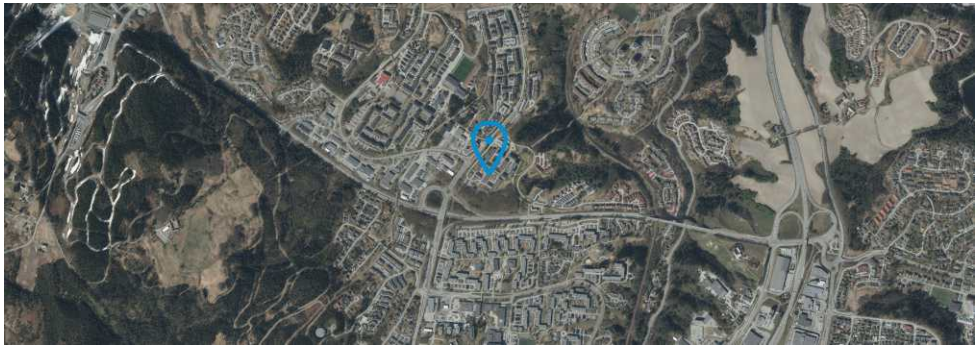
DAGLIGVARE

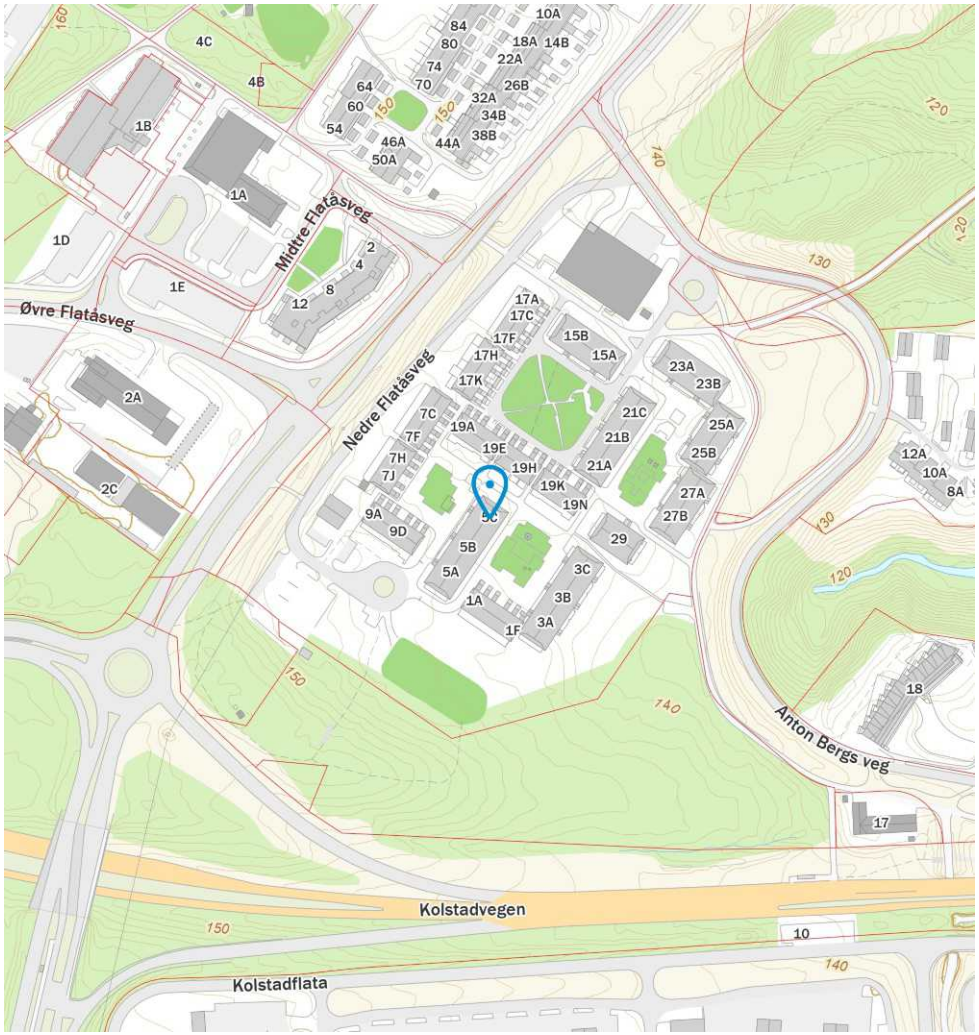
Coop Extra Flatåsen	**6 min**
Rema 1000 Flatåsen Post i butikk, PostNord	**7 min** 0.5 km

SPORT

Flatåsen idrettsplass Aktivitetshall, fotball	**9 min** 0.7 km
Furuhaugen skole Aktivitetshall, ballspill	**11 min** 0.8 km
Fitnesspoint Flatåsen	**13 min**
3T-Saupstad	**15 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 2025

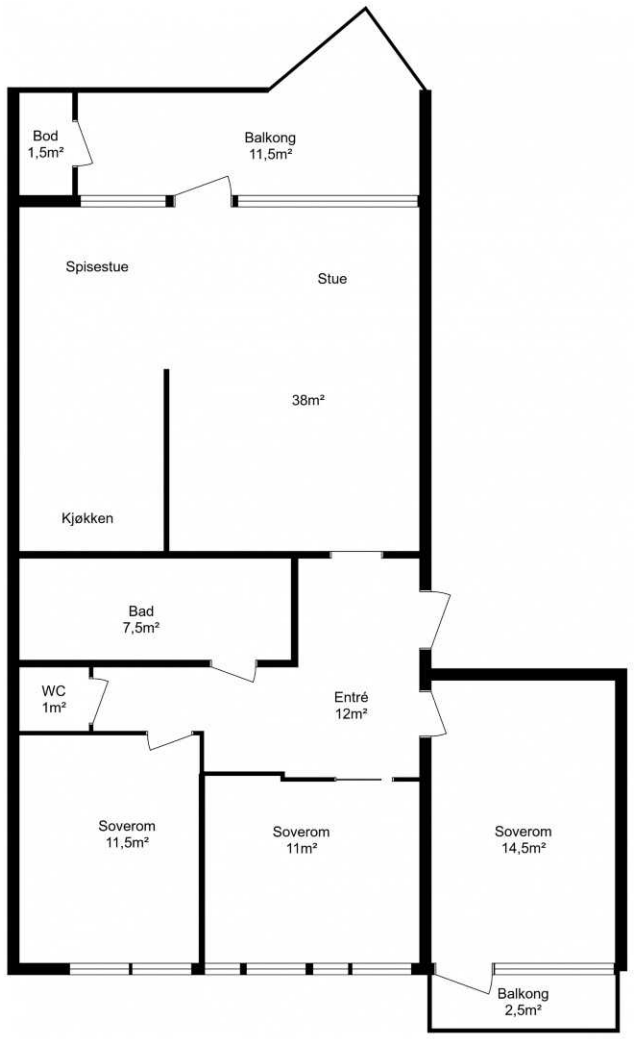




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Nedre Flatåsveg 5C

2.Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

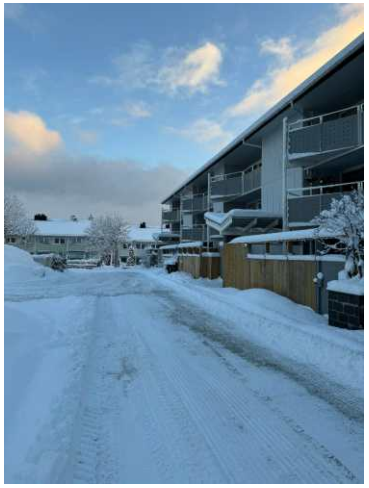
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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

Tilstandsrapport

Leilighet
Nedre Flatåsveg 5C , 7099 FLATÅSEN
TRONDHEIM kommune
gnr. 194, bnr. 191
Andelsnummer 51

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 18.02.2025 **Rapportdato:** 19.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21663-1171 **Referansenummer:** PZ3856

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS **Vår ref:**

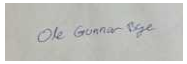
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringsselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Bye
Uavhengig Takstingeniør
ogb@tft.no
454 79 696

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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre.
Balkonger med betongdekke, rekkverk i metall og glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte betong og malt panel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det måles ca. 12mm høydeforskjell fra laveste til høysete punkt på stue.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad oppgradert i 2017. Dokumentasjon: faktura fra rørlegger.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm fra topp gulv ved dør.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servantskap, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner med kompaktvegger. Det registreres ingen fuktavvik ved fuktsøk på overflater.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med veggmontert toalett og servant.
Lekkasje vann vil renner ut på gulv under gulvlist.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Det opplyses at service er utført i 2024.
Varmtvannstanken er på 187 liter.
Sikringsskap er plassert i felles areal. Det er Hovedsakelig skrusikringer.
Ingen avvik registreres vedrørende branntekniske forhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

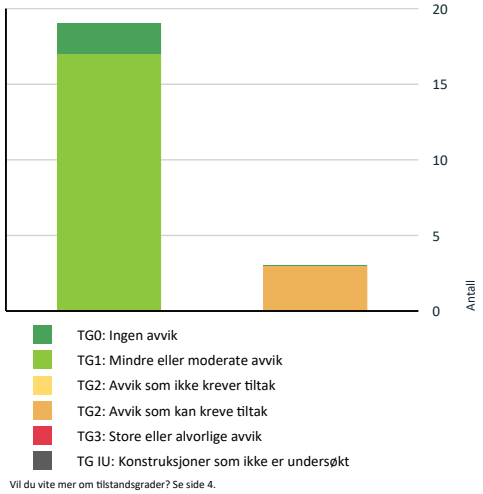
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom.
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Nedre Flatåsveg 5C , 7099 FLATÅSEN
Gnr 194 - Bnr 191
5001 TRONDHEIM

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1975

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten ligger i 2.etasje og er på ett plan. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 **Dører**

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre.

TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Balkonger med betongdekke, rekkverk i metall og glass.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, malte plater og betong. Innvendige tak har malte betong og malt panel.

TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det måles ca. 12mm høydeforskjell fra laveste til høysete punkt på stue.

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad oppgradert i 2017. Dokumentasjon: faktura fra rørlegger.

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt pga. bunnskinne til våtromsplater ikke er montert i henhold til monterings anvisning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Begrense vannsøl.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm fra topp gulv ved dør.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantskap, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

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

TG2 er satt pga. manglende synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales.

2.ETASJE > BAD

Nedre Flatåsveg 5C , 7099 FLATÅSEN
Gnr 194 - Bnr 191
5001 TRONDHEIM

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner med kompaktvegger. Det registreres ingen fuktavvik ved fuktsøk på overflater.





KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med veggmontert toalett og servant.
Lekkasje vann vil renner ut på gulv under gulvlist.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Det opplyses at service er utført i 2024.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

TG2 er satt pga. alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 187 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap er plassert i felles areal. Det er Hovedsakelig skrusikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1978

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nedre Flatåsveg 5C , 7099 FLATÅSEN
Gnr 194 - Bnr 191
5001 TRONDHEIM

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det registreres ingen avvik ved befaringen.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Ingen avvik registreres vedrørende branntekniske forhold.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

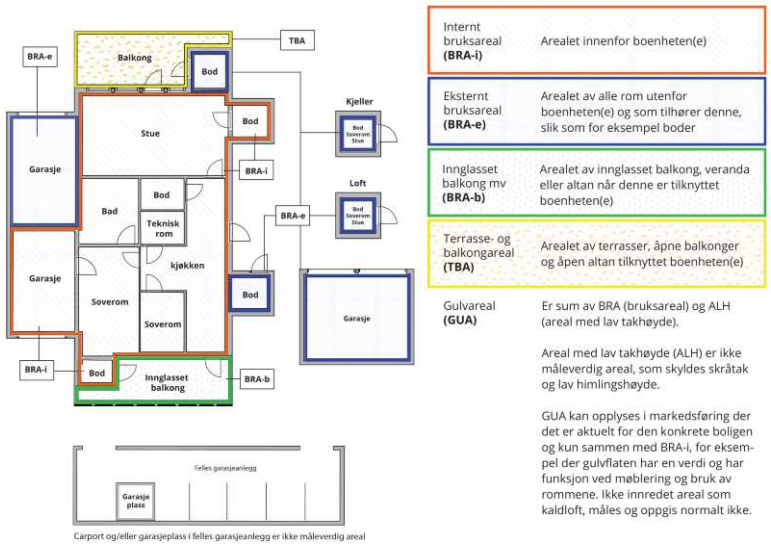
Hva er måleverdig areal?

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 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

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	100	5		105	14
Kjeller		9		9	
SUM	**100**	**14**			**14**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken	Bod, Bod 2	
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom.
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	100	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Ole Gunnar Bye	Takstingeniør
	Vibeke Rønne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	194	191		0	54108.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Flatåsveg 5C

Hjemmelshaver
Flatåseggen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FLATÅSEGGEN BORETTSLAG	948728338			Rønne Vibeke

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
51

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.02.2025		Fremvist	6	Nei
Fra Infoland	18.02.2025		Fremvist		Nei
Info til megler	18.02.2025		Gjennomgått		Nei

Nedre Flatåsveg 5C , 7099 FLATÅSEN
Gnr 194 - Bnr 191
5001 TRONDHEIM

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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

Tilstandsrapportens avgrensninger

er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

bankID SIGNERT 07.02.2025 Rønne, Vibeke

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

Vibeke Rønne

Boligen

Nedre Flatåsveg 5C
7099 Flatåsen

5001-194/191/0/0

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: sanitærteknikk AS . Morten Hvidsten AS Gerhardsen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Sanitærteknikk : bytte av to sluk, bytte av røropplegg til rør i rør på kjøkken, bad og wc. Hvidsten : sparkling og legging av vinyl på bad. Gerhardsen : montering og kobling av varmekabel på bad.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Sanitærteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av to sluk, bytte av røropplegg til rør i rør på kjøkken,bad og wc. Da tidligere vaskrom ble slått sammen med bad, ble ekstra toilett montert. Eksisterende toilett ble byttet til vegghengt. Arbeid utført av Sanitærteknikk AS.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Montering av baderomsplater og himling på bad. Montering av kjøkkeninnredning og himling kjøkken. Legging av klikkvinyl kjøkken, stue, gang og soverom.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sluk byttet, og membran på ny sluk utført av maler. (Morten Hvidsten)

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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er 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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Sanitærteknikk

   Beskrivelse av arbeidet: tidligere beskrevet

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Gerhardsen

Beskrivelse av arbeidet: flytting og montering av stikkkontakter, spotter ,og montering og kobling av varmekabel på bad.

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 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 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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Ja**

bytting/oppgradering av ventilasjonsanlegg.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

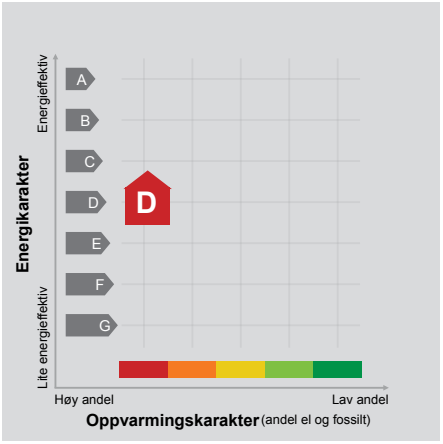
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Flatåsveg 5C
Postnummer	7099
Sted	FLATÅSEN
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	191
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182427187
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-81427
Dato	18.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 6 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Reduser 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

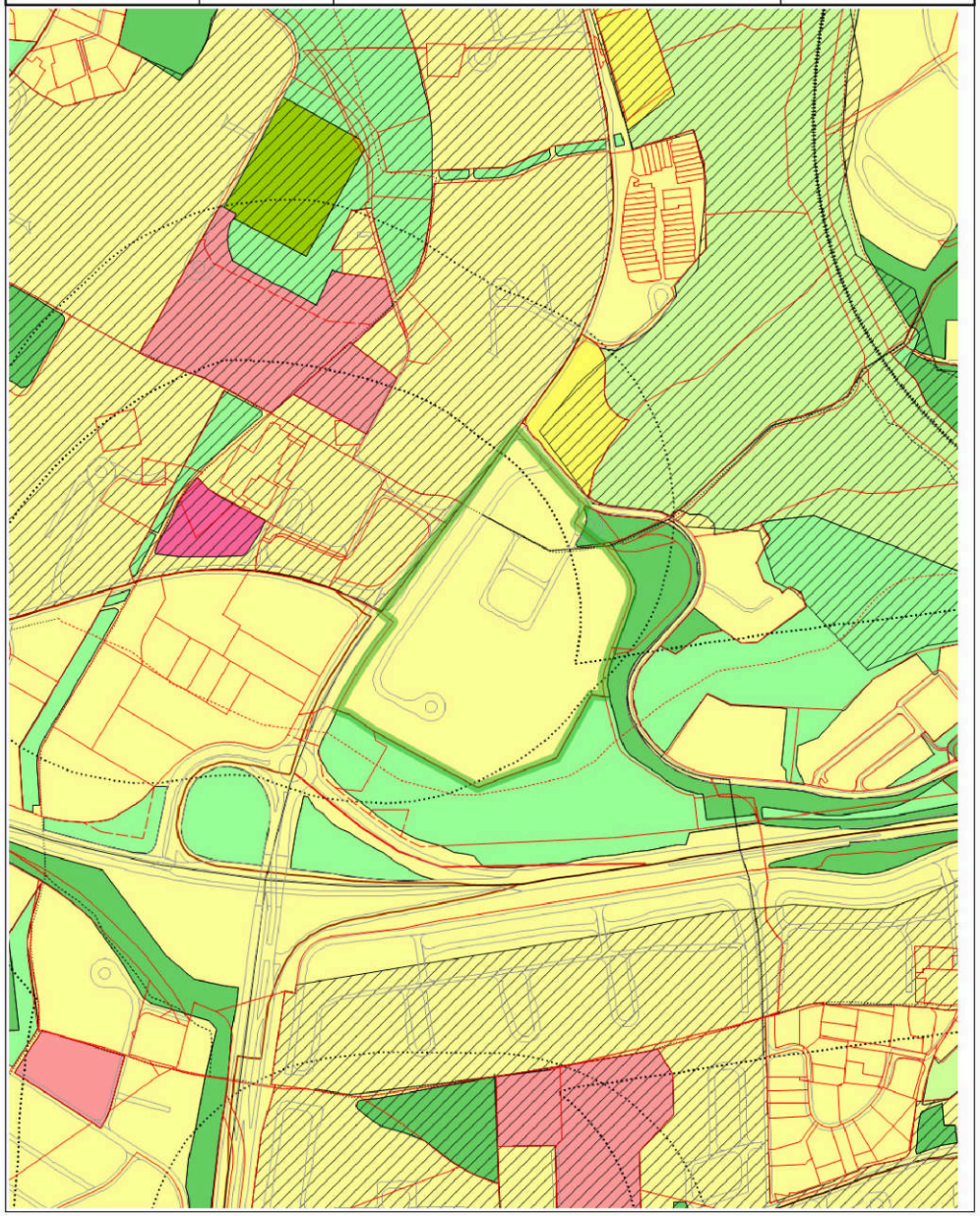
Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 191	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Flatåsveg 5C 7099 FLATÅSEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

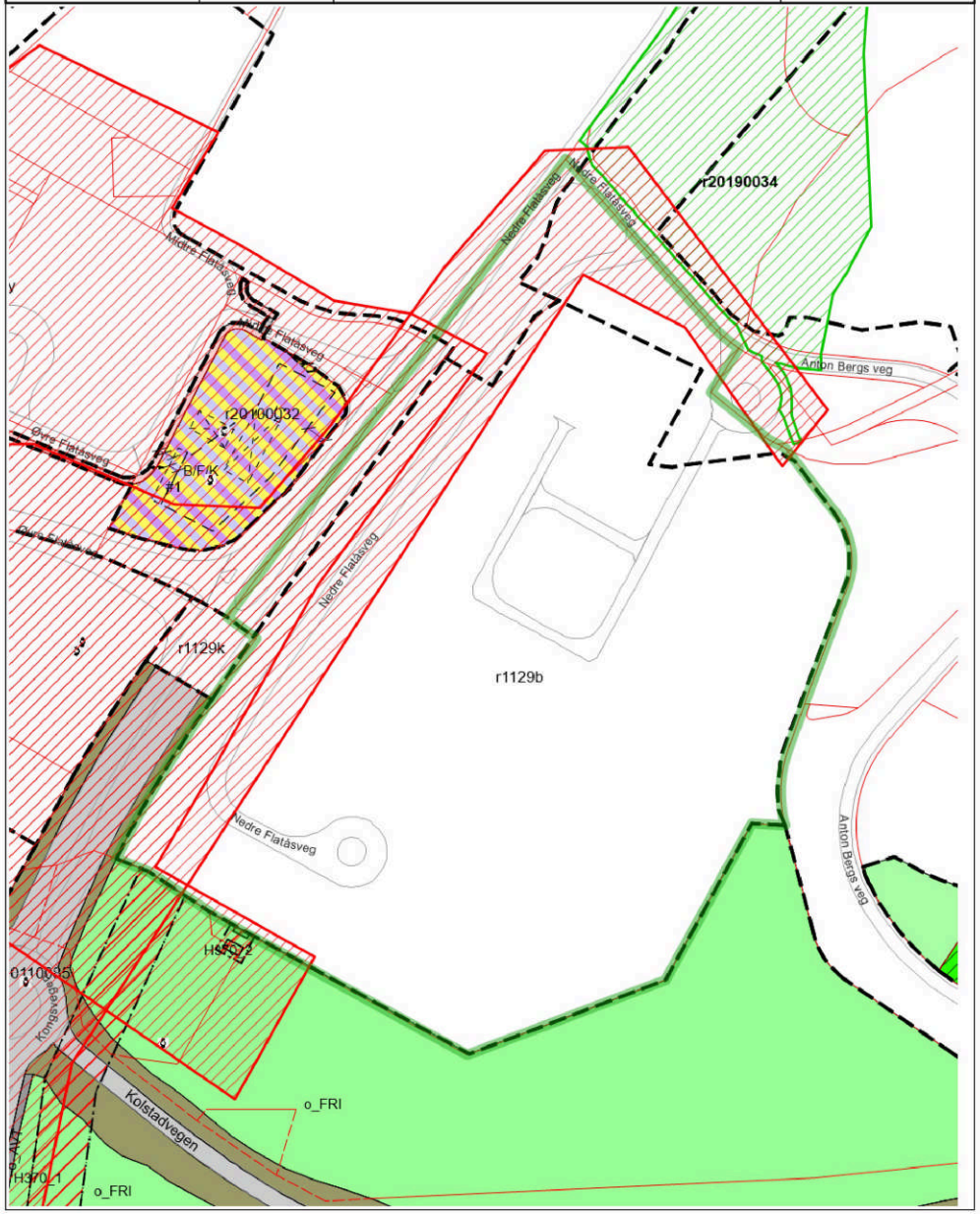
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Bestemmelsesområde lokalsenter
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- Grønnstruktur - Framtidig
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Bevaring naturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 191	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Flatåsveg 5C 7099 FLATÅSEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

TOBB
Krambugata 1

N-7005 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Helene Ljungbäck	99/08700/621 oppgis ved alle henv.	HW/B.3.3/2003026932	07.01.2004

NEDRE FLATÅSVEG 1-29 -BLOKK NR 5, FERDIGATTEST FOR REHABILITERING

Byggested:	**Nedre Flatåsveg 1-29, Blokk nr 5** Gnr.: **194** Bnr.: **191**
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	**Siv.ark Steinar Uddu**
Tiltakshaver:	**Flatåseggen BL v/ Thorbjørn Bye**
Arbeidets art:	**Blokk (lamellhus)**
Tiltakets art:	**§93b. Fasadeendr., vesentlig endring / reparasjon av tiltak**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 22.12.2003.

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

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, mottatt 22.12.2003 bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.
På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1624/99, DB 2556/99 og DB 0047/00.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Helene Ljungbäck
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

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

001591/04

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 1624/99

Siv.ark Steinar Uddu
Rådhusveien 15
N-7100 RISSA

INNVILGET RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Helene Ljungbäck	99/08700/621 oppgis ved alle henv.		16.08.1999

NEDRE FLATÅSVEG 1-29 -BLOKK NR 5, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR REHABILITERING

Byggested: Nedre Flatåsveg 1-29, Blokk nr 5 G.nr.: 194/191
Ansvarlig søker: Siv.ark Steinar Uddu
Tiltakshaver: Flatåseggen BL/ Thorbjørn Bye

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

Innledning:
Søknaden er mottatt 30.03.1999. Kompletterende material mottat 29.04.99 og 10.08.99. Tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret disse dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er avholdt 28.05.98.

Den totale søknaden gjelder rammetillatelse for rehabilitering av et boligområde med totalt 220 leiligheter. Disse er fordelt på rekkehus i 2etg+ kjeller/ sokkel samt blokker i 2-4 etg. Rehabiliteringen omfatter også et parkeringshus i tre etager.

Denne rammesøknad gjelder blokk nr 5.
Rehabiliteringen skjer i form av etterisolering, ny taktekking og ytterkledning. Ytterveggerne for ny platekledning med farger som varieres avhengigt av blokkens beligenhet. Felles er en veksling mellom to farger på platene. Det enderlige fargebruket vil bli avhengigt av platevalg og tilgjenglige farger. Nedre delen av fasaden får i tillegg trespiler.

Utvidgelse av verandær utføres ved skrått tillbygg og brystningen utskiftes til mer gjennomsiktig.

Vinduerne utformes i utgangspunkt slik de er i dag. Enkelte kvadratiske vinduer underdeles, vinduer i gavelvegger senkes og luftedør i gavl erstattes med vindu.

Nye ingangspartier bygges. Den eksisterende søppelboden blir tatt i bruk til sportsbod med utvidese under tak.

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7004 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: 72 54 63 81
Telefaks: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

Skjermvegger og murede "plantekasser" oppføres mellom leilighetene som har markkontakt.

Installasjon av balansert ventilasjonsaggregat skjer separat for de enkelte leiligheter. Aggregaten plasseres i verandaboderne.

Merknader
Det har ikke kommet merknader fra naboer og gjenboere.

Kontrollplan
Med søknaden følger kontrollplaner for prosjektering, ansvarsoppgave med tiltaksprofil samt søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:
Steinar Uddu Org.nr 970 325 530

Planstatus
Eiendommen omfattes av R1129 b"Endring av en del av reguleringsplan for eiendommen Flatås, 194/ 1, m.fl. beligende .....". Vedtatt 30.04.74. Området er regulert til blokkbebyggelse.

Vurdering/begrunnelse
Boligområdet ble bygd 1975-77. Det er idag slitet og en rehabilitering ses som nødvendig. Byggesakskontoret har ikke noe specielle invendninger til tiltaket men vil likvæl bemerke føljende: Fargen på blokken skall variere og varie blokk skal ha en vekslig mellom to ferger. Byggesakskontoret ser det som svært viktigt at samspelet mellom de ulike fargerne fungerer og at det ikke blir for store kontraster. Byggesakskontoret ønsker informtion om platematerial og farger.

Trespilerne på fasaden ses som positivt samtidligt som Byggesakskontoret her vil kommentere risikon for at den anvends som klettringsredskap og dermed kan underlette innbrudd.

Byggesakskontoret ser de skrående verandaerna som en møjlighet at øke størelsen samtidligt som den nedanførliggande leiligheten ikke skygges. Byggesakskontoret minner om at brystningen ikke får være klættringsbar.

Bygningssjefen finner med bakgrunn i dette å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES

Disse punkter må Byggesakskontoret få informasjon om innan igangsetting kan gis:
**Fargeplan og material på ytterkledning.*
**Oppgifter om balkongernes materialbehandling og farg.*

Tiltaket tillates ikke satt i gang før ansvarlig søker/samordner har mottatt igangsettingstillatelse fra kommunen. Igangsettingstillatelse vil bli gitt når søknad i samsvar med § 15 i forskrift om saksbehandling og kontroll er innsendt og godkjent, og gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer er betalt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at denne rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det

samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Kontrollplaner og ansvarsrett
Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret 30.03.99. Godkjenningen gis på grunnlag av koder i Godkjenningskatalogen.

I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes samtidig søknader om godkjenning av foretak for:
Steinar Uddu Org.nr. 970 325 530

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Seksjon for plan-og byggesaker

Liv Svare
bygningssjef

Helene Ljungbäck
saksbehandler

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 2556/99

Siv.ark Steinar Uddu
Rådhusveien 15
N-7100 RISSA

IGANGSETTINGS-TILLATELSE TO TRINNS SØKNAD

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Helene Ljungbäck	99/08700/621 oppgis ved alle henv.		29.11.1999

NEDRE FLATÅSVEG 1-29 -BLOKK NR 5, SØKNAD OM IGANGSETTINGS-TILLATELSE FOR REHABILITERING

Byggested: Nedre Flatåsveg 1-29, Blokk nr 5 G.nr.: 194/191
Ansvarlig søker: Siv.ark Steinar Uddu
Tiltakshaver: Flatåseggen BL/ v Thorbjørn Bye

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

Innledning:
Søknaden er mottatt 19.10.99.
Tegninger og øvrig forskriftsmessig dokumentasjon stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Tiltaket er godkjent 12.08.99 i rammetillatelse, DB.1624/99
Søknad om igangsettingstillatelse gjelder restaurering av blokk 5.

Kompletterende opplysninger i samband med igangsettingssøknaden.
Kledning
Blokken kledes med platematerial av type Steni Color, alt. Perstorp fasadeplate i kombinasjon med utepå-liggenden trespiler i 1. etg./ sokkeletasje.

Farg
Det nyttes to farger på blokken; en mørkere sokkel i kombinasjon med en lysere øvre del for hver av bygningene. Det veksler mellom to fargkombinasjoner.
- mellomgrå, NCS 3500, og gul, NCS 1070-Y10R.
- mørk grå , NCS 3500, og lys grå , NCS 2500.

På blokk 5 nyttes den lyse grå fargen.

Det brukes fortsatt friskere fargeinnslag på de ulike inngangsdører til trappeoppgangerne.

Skjermvegg mot gangvei i 1. etasje bygges i tre og gis farger som er brukt på balkongbrystninger.
Skjermvegger på gavelvegger og sokkeletasje utføres i sementstein med grå farger.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
72 54 63 81

Telefaks:
72 54 67 05

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

Speilverket utføres i tre med 21x 45 mm vertikalspiler i kombinasjon med 45x45 mm horisontale spiler. Treverket leveres" royalimpregnert" med gult fargpigment, alt uten fargepigment.

Balkongkonstruksjon
Denne utføres med stål i bæresystem og brystning, kombinert med Lexanplate/ rørspiler ved gjennomsiktig felt. Dekket utføres i plasstøpt betong i stålramme som festes i eksisterende balkongdekke og nytt bæresy system. Bæresystem males i en tonet hvit- farge, ren grå 0500. Det brukes også fargeinnslag på balkongbrystningen. Det nyttes samme fargeutvalg på alle blokkene.

Med søknaden følger kontrollplaner for prosjektering og utførelse, ansvarsoppgave med tiltaksprofil samt søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven. Kontrollplan for prosjekteringen er signert av ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen.

VEDTAK:

Tiltaket tillates igangsatt som prosjektert.

Kontrollplaner og ansvarsrett
Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret 19.10.99. Godkjenningen gis på grunnlag av koder i Godkjenningskatalogen.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Forøvrig gjelder følgende:

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlige for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlig kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig kontrollerende foreta sluttkontroll som gir grunnlag for ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Kontrolldokumentasjonen skal være i samsvar med kontrollplanen og skal vedlegges. Ønskes midlertidig brukstillatelse, skal dette begrunnes.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Liv Svare
Bygningssjef

Helene Ljungbäck
saksbehandler

vedlegg

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0047/00

Siv.ark Steinar Uddu
Rådhusveien 15
N-7100 RISSA

IGANGSETTINGS-TILLATELSE TO TRINNS SØKNAD

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Helene Ljungbäck	99/08700/621 oppgis ved alle henv.		03.01.2000

NEDRE FLATÅSVEG 1-29 -BLOKK NR 5, SØKNAD OM IGANGSETTINGS-TILLATELSE FOR VENTILASJONSARBEIDER

Byggested: Nedre Flatåsveg 1-29, Blokk nr 5 G.nr.: 194/191
Ansvarlig søker: Siv.ark Steinar Uddu
Tiltakshaver: Flatåseggen BL/ Thorbjørn Bye

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

Innledning:
Søknaden er mottatt 03.12.99.
Tegninger og øvrig forskriftsmessig dokumentasjon stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Tiltaket er godkjent 16.08.99 i rammetillatelse, DB 1624/99 og 29.11.99 i igangsettingstillatelse, DB 2556/99.

Søknad om igangsettingstillatelse gjelder nytt ventilasjonssanlegg.

Med søknaden følger kontrollplaner for prosjektering og utførelse, ansvarsoppgave med tiltaksprofil samt søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven. Kontrollplan for prosjekteringen er signert av ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen.

VEDTAK:
Tiltaket tillates igangsatt som prosjektert.

Kontrollplaner og ansvarsrett
Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret *03.08.99*. Godkjenningen gis på grunnlag av koder i *Godkjenningskatalogen.*

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7004 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: 72 54 63 81
Telefaks: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

Forøvrig gjelder følgende:

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlige for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlig kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjone

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig kontrollerende foreta sluttkontroll som gir grunnlag for ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Kontrolldokumentasjonen skal være i samsvar med kontrollplanen og skal vedlegges. Ønskes midlertidig brukstillatelse, skal dette begrunnes.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

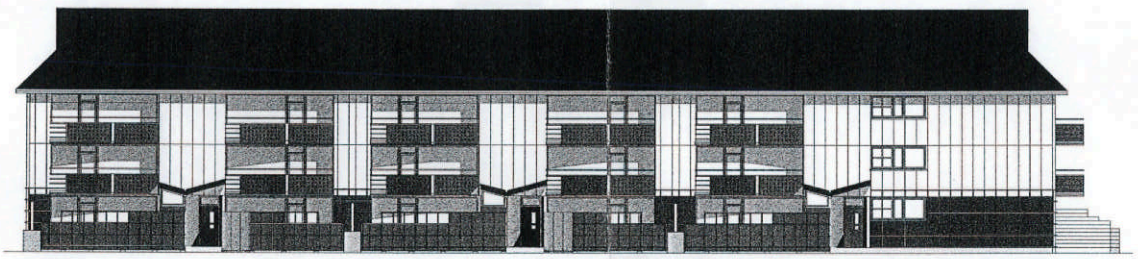
Med hilsen

Liv Svare
Bygningssjef

Helene Ljungbäck
saksbehandler

vedlegg

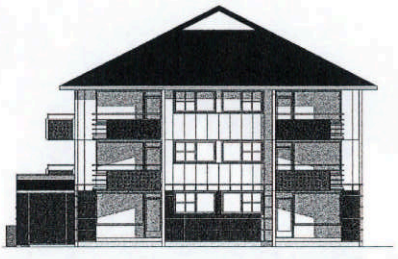
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
30 MAR 1999
Sekr. 300
Reg.nr.:
Journalnr.: 99/00870



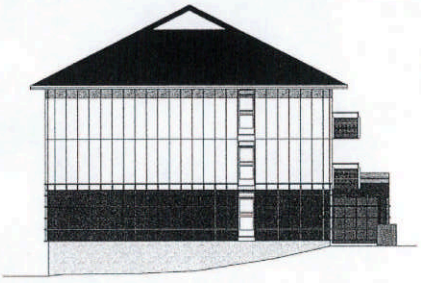
5c 5b 5a

FLATÅSEGGEN BL REHABILITERING		Revisjon	Revisjonsdato
STUEFASADE. BLOKK 5			Tegning nr. 5-3
STEINAR UDDU SIVILARKITEKT MNAL NPA RÅDHUSVEIEN 15 • BOKS 131 • 7100 RISSA • TLF.73851357 95053681		Målestokk 1:200	Dato 18.02.99

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
30 MAR 1999
Sekr. 300
Reg.nr.:
Journalnr.: 99/00870



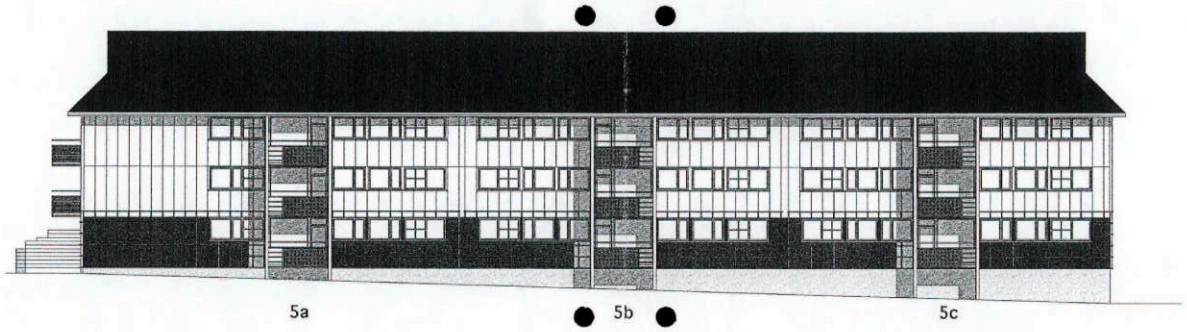
5a



5c

FLATÅSEGGEN BL REHABILITERING		Revisjon	Revisjonsdato
GAVLFASADER. BLOKK 5			Tegning nr. 5-4
STEINAR UDDU SIVILARKITEKT MNAL NPA RÅDHUSVEIEN 15 • BOKS 131 • 7100 RISSA • TLF.73851357 95053681		Målestokk 1:200	Dato 18.02.99

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
30 MAR 1999
Seksj 300
Reg.nr.:
Journalnr.:
99/08700



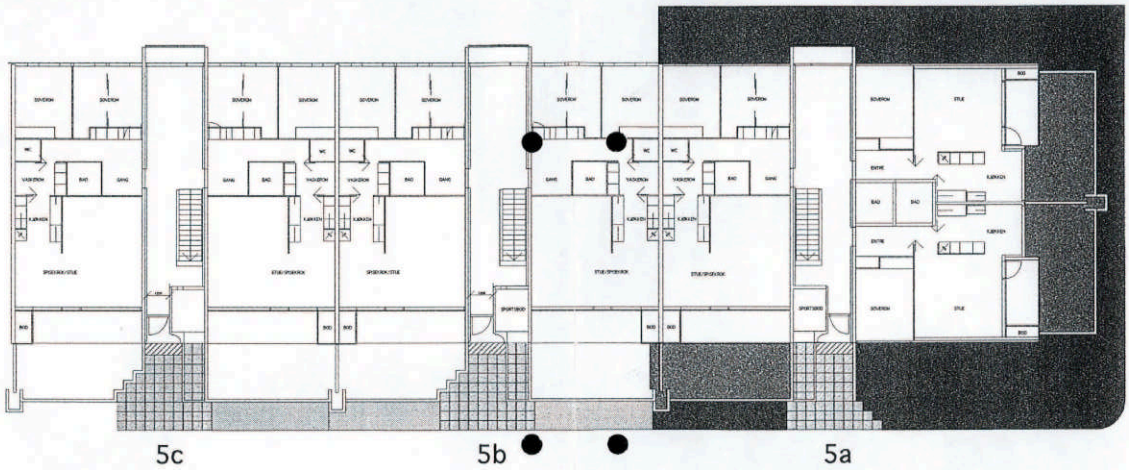
FLATÅSEGGEN BL
REHABILITERING

SOVEROMSFASADE. BLOKK 5

STEINAR UDDU SIVILARKITEKT MNAL NPA
RÅDHUSVEIEN 15 * BOKS 131 * 7100 RISSA * TLF.73851357 95053681

Revisjon	Revisjonsdato
	Tegning nr. 5-2
Målestokk 1:200	Dato 18.02.99

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
30 MAR 1999
Seksj 300
Reg.nr
Journalnr.
99/08700



FLATÅSEGGEN BL
REHABILITERING

PLAN 1 ETG. BLOKK 5

STEINAR UDDU SIVILARKITEKT MNAL NPA
RÅDHUSVEIEN 15 * BOKS 131 * 7100 RISSA * TLF.73851357 95053681

Revisjon	Revisjonsdato
	Tegning nr. 5-1a
Målestokk 1:200	Dato 18.02.99

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) .....

Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv) .....

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 54:3 Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....
.....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene
☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for
☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel
Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer
(oppgi fabrikk og type) .....
☐ Annen utførelse (beskriv) .....
☐ Ildsteder og teiadører er vist på tegningene
☐ Elektrisk oppvarming, type .....

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannhemmende ☐ trebygning
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 55:41

For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers branntekniske klasse
☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri
For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis
Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger: FOR ØVRIGE OPPLYSNINGER HENVISES TIL HOVEDSØKNAD FOR BLOKKER.

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

BYGNINGSRÅDET
27.11.74-01673
MOTTATT JK NR.

Til bygningsrådet i TRONDHEIM
HOLTERMANNSVEI 1a

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
"PLATÅSEGGEN" 5A-C (BYGGETRINN 9 - GRUPPE J)		194	1	

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
A/S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP	KOLSTADFLATA	80411

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93
F.kap. 14

Arbeidets art

☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv) .....

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv) .....
Bygningen brukes nå til .....

TRONDHEIM
BEHANDLET I SAV NR.
13.11.74-01609
BYGNINGSRÅD

F.kap. 14
Bl. § 94.3
F.kap. 51
og 52

Vedlegg til søknaden

☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☐ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

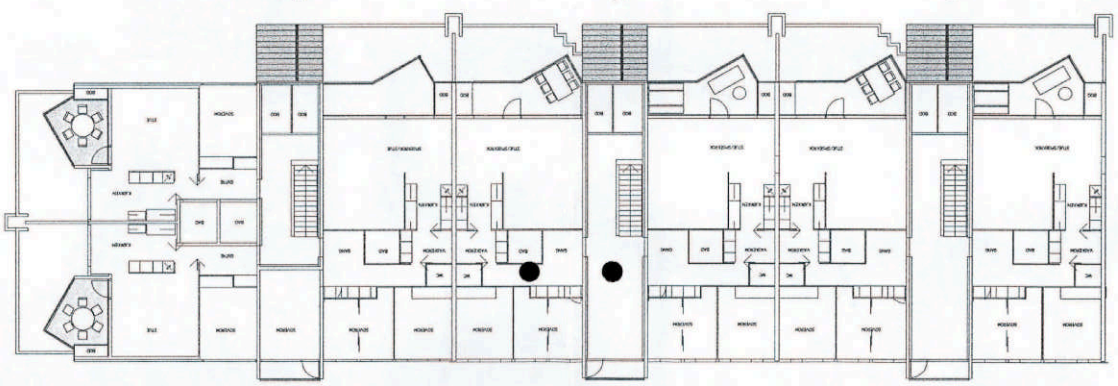
TRONDHEIM Sted den 12 / 7 1974

A/S HFU-V/SIV.ING. ROGER ROLFSEN (Byggherrens underskrift)	KOLSTADFLATA (Adresse)	80411 (Telefon)
ARKIPLAN A/S V/ARK. ØVASÆTER (Anmelders underskrift)	KJØPMANNSGT 8 (Adresse)	20212 (Telefon)
(Ansvarshavendes navn (underskrift))	(Adresse)	(Telefon)

K/S blankett 5-0003-10.73 (formularbeskyttet)
Nr. 2121 Eneneti: Sem & Stenersen A/S, Oslo.

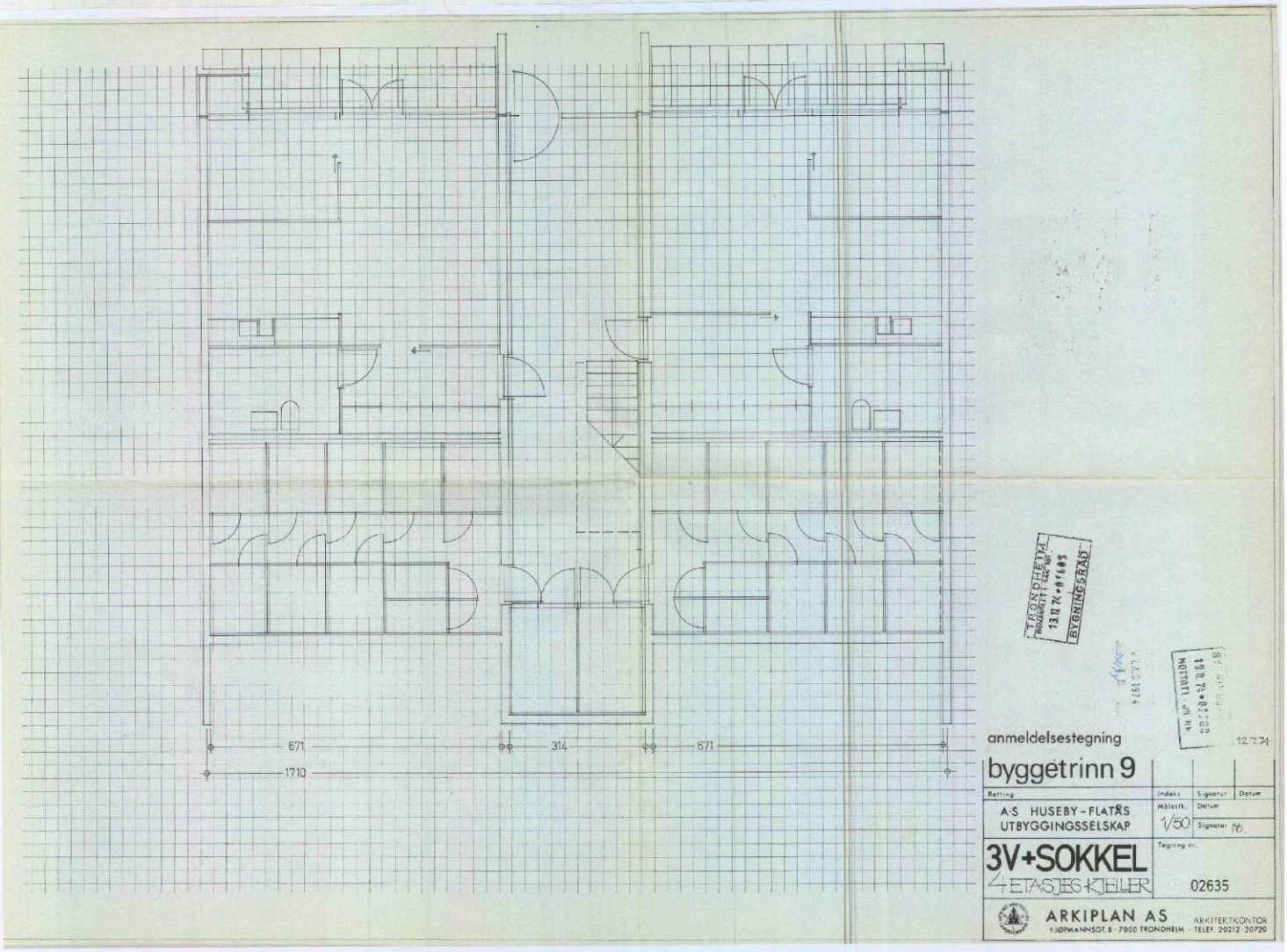
STEINAR UDDU SIVILARKITEKT MNAL NPA HADHUSVEIEN 15 • BOKS 131 • 7100 RISSA • TLF.73831357 95053681	Målestokk 1:200	Dato 18.02.99
FLATÅSEGGEN BL REHABILITERING PLAN 2 ETG. BLOKK 5	Revisjon	Tegning nr. 5-16
		Forhåndsorientering

5a 5b 5c



99/08700

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU 30 MAR 1999 Sekst. 300
Regnr.
Journalnr.



TRONDHEIM BYGNINGSRÅD 13 II 74 • 01165

MOTTATT 13 II 74 • 01165

anmeldelsestegning 12.7.74

byggetrinn 9

Retting	Indeks	Signatur	Dato
A/S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestk. 1/50	Dato	
		Signatur	
3V+SOKKEL 4 ETASJES KJELLER	Tegning nr. 02635		

ARKIPLAN AS ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 20212 - 30720

47

2

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33, Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser
Området er ☐ regulert ☐ ikke regulert
Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt
For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81, F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg
Til nabogrense ____ m Til midte av vei ____ m
Til annen bygning på samme tomt ____ m
☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen
Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☐ Nei

Bl. §§ 70-77, F.kap. 26, F.kap. 55

Bebyggelsen
Bebygget grunnareal for eldre bygg ____ m²
Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 796 m²
Sum bebygget grunnareal 796 m²
Antall etasjer: 3 Antall leiligheter: 21
Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 2156.6 m²

Bl. § 66

Atkomst
Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel
☐ Riksveg, Fylksveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.
☐ Kommunal veg
☐ Privat veg. Forholdet er sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65, Bl. § 66.2

Vann og kloakk
Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk
☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg
Annen (beskriv) ____
Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.
Kloakkavløp tilknyttes
☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg
Det skal installeres: ☐ vannklosett
☐ Annet (beskriv) ____
Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.
☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31, F.kap. 56

Bygningens innretning
Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate
☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68, F.kap. 42:5, F.kap. 45:2

Byggegrunn, drenering og overvann
Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire
☐ annet (beskriv) ____
Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør
Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng
Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering
☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler
☐ Annet (beskriv) ____

3

Skriv ikke her

F.kap. 42:4, F.kap. 31:24, F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng
☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under
☐ Trebjelkelag med luftrom under
☐ Annen utførelse (beskriv) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3, F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger
☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong
☐ Annet (beskriv) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43, F.kap. 54:3, F.kap. 55

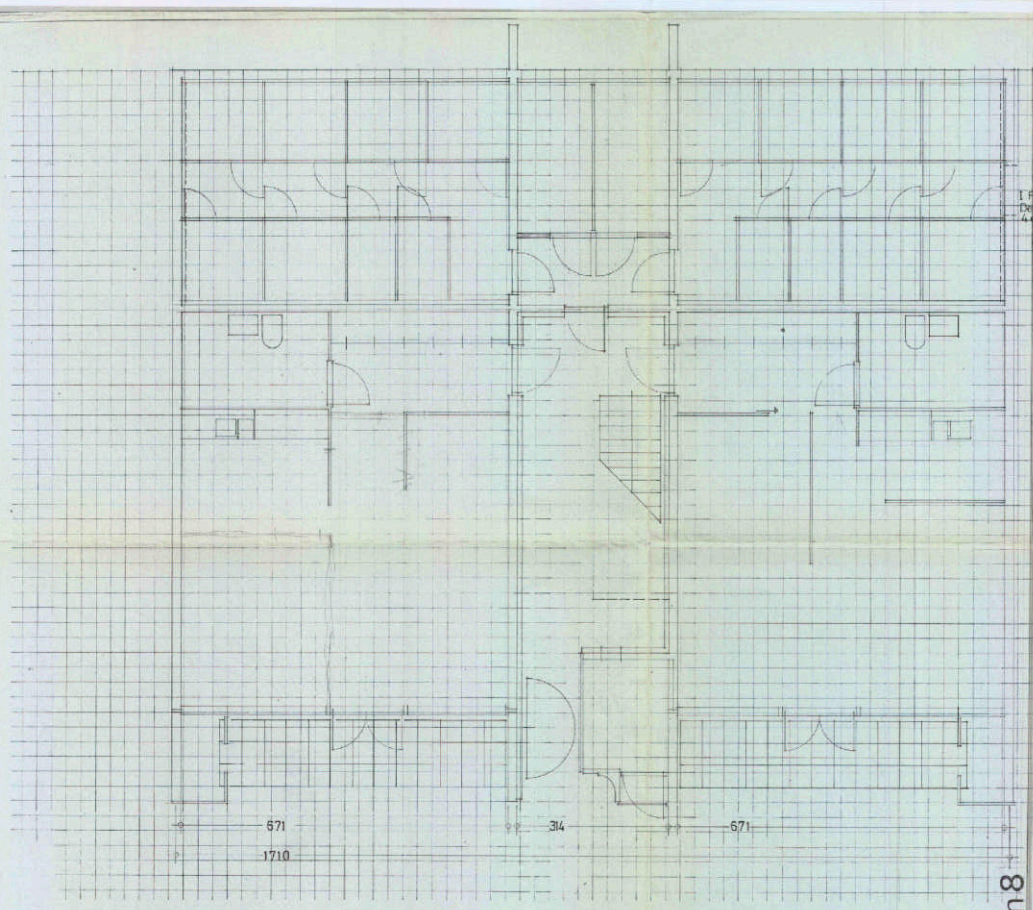
Yttervegg, dør og vindu
Veggmateriale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type) ____
☐ Annet (beskriv) ____
Veggutførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag
☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43, F.kap. 53, F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter
Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type) ____
☐ Annet (beskriv) ____
Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse er angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44, F.kap. 53, F.kap. 54:3, F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong
Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ____
☐ Annet (beskriv) ____
Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) ____
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag



I F.b 3/b er det utspart mot nabo 3/a. Dette er det avklart at skal innredes som for 4 etasjes og 2 stk boder disponers av nabo.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD 23.12.72 80000

14.1.73 80683 MOTTATT JR NR.

byggetrinn 8

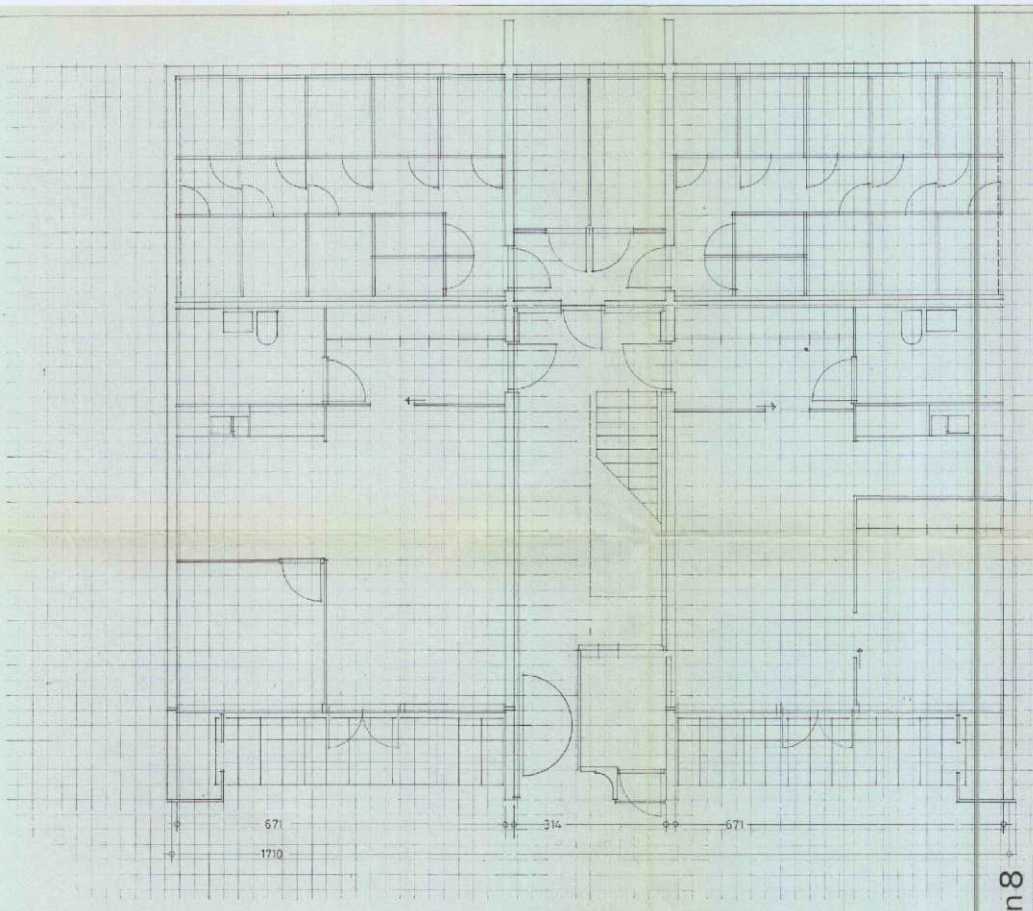
anmeldelsestegning

Rettinger	Indeks	Signatur	Datum
A-S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestokk 1:50	Datum 20-12-72	
		Signatur	

3V SOKKEL 3 ETASJES KJELLER

Tegning nr. 02242

ARKIPLAN AS ARKITEKTER
KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 20212 - 30720



TRONDHEIM BYGNINGSRÅD 23.12.72 80000

14.1.73 80683 MOTTATT JR NR.

byggetrinn 8

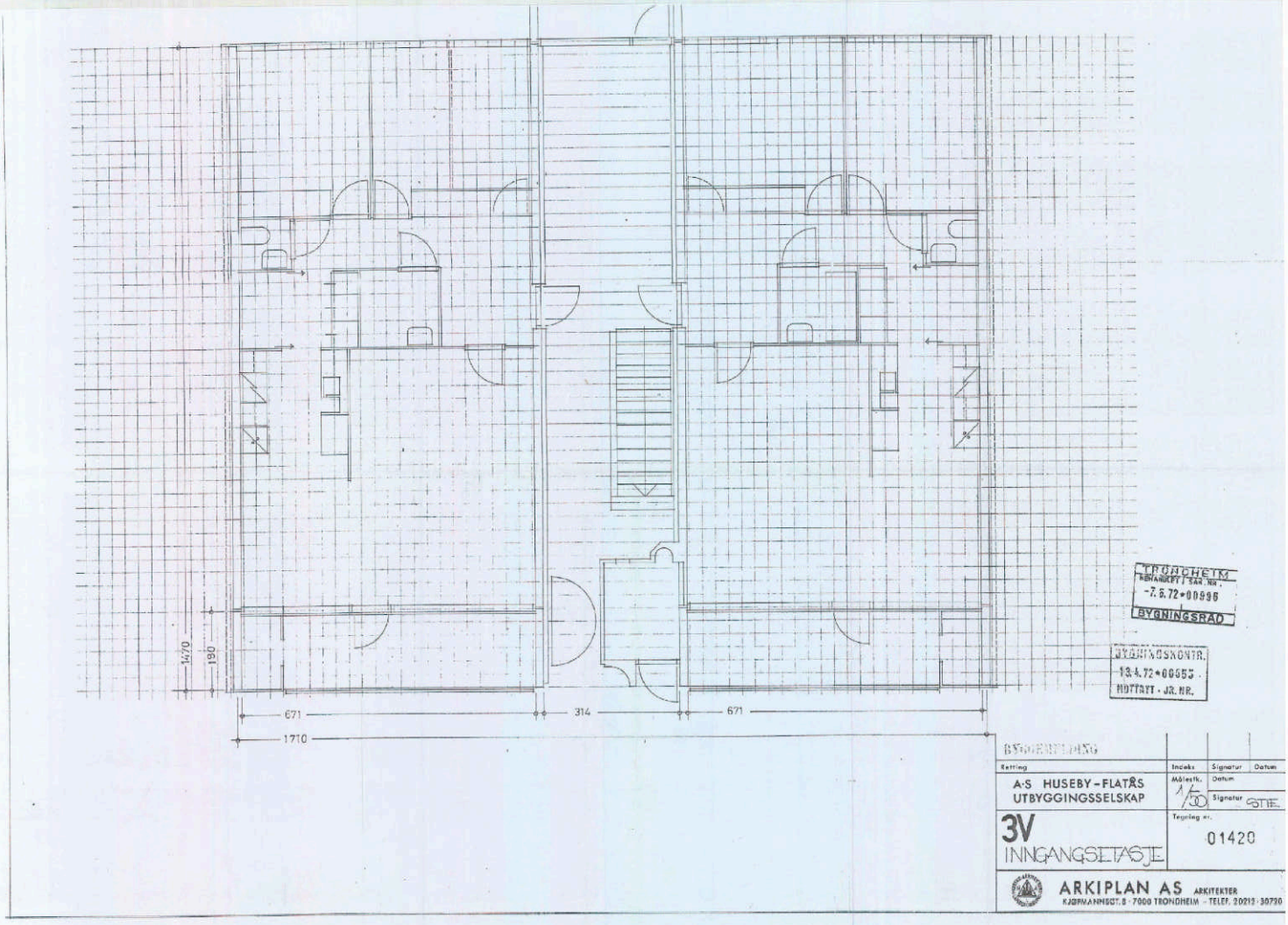
anmeldelsestegning

Rettinger	Indeks	Signatur	Datum
A-S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestokk 1:50	Datum 20-12-72	
		Signatur	

3V SOKKEL 4 ETASJES KJELLER

Tegning nr. 02243

ARKIPLAN AS ARKITEKTER
KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 20212 30720



TRONDHEIM BYGNINGSRÅD -7.5.72-00996

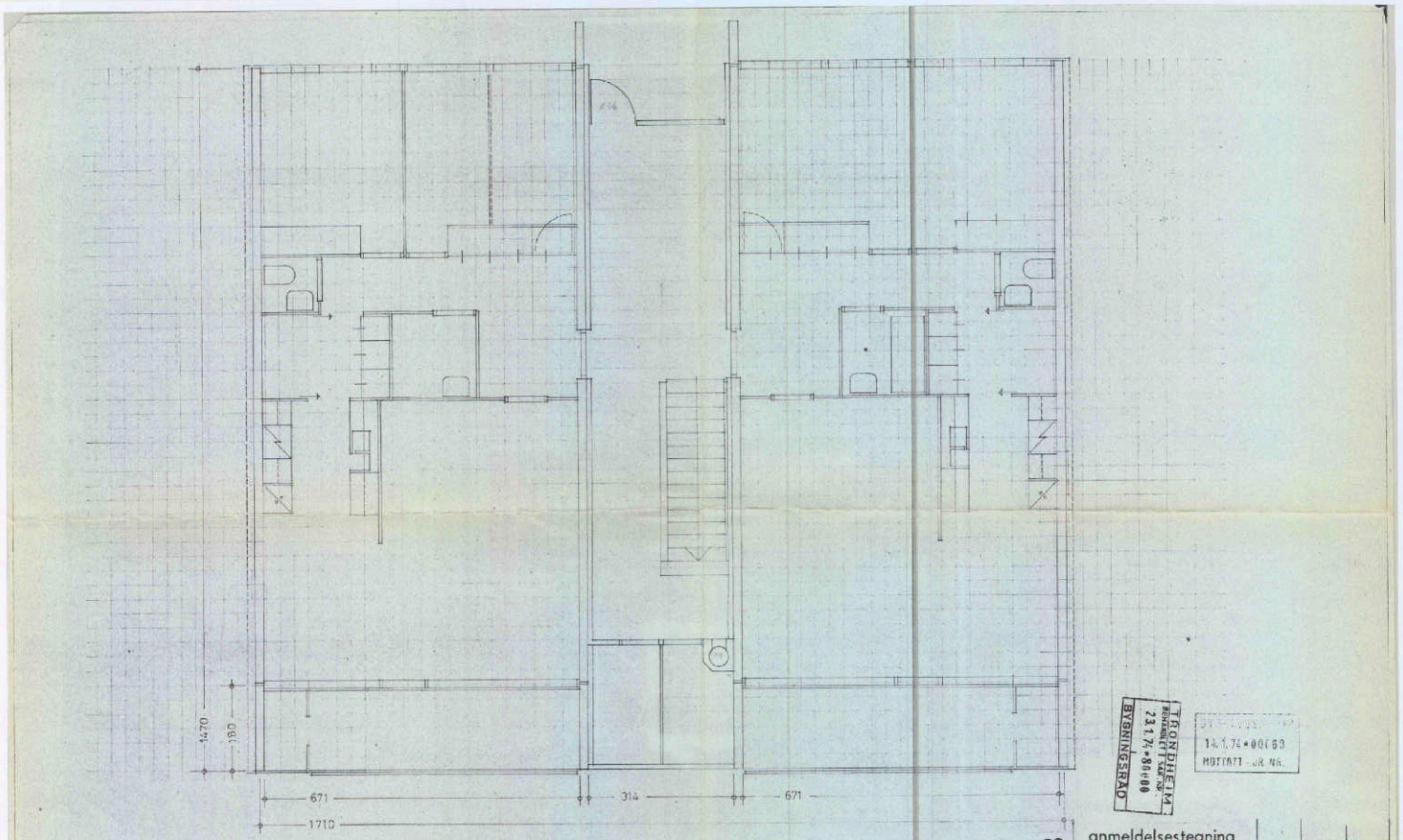
BYGNINGSKONTR. 13.4.72-00555 MOTTATT - JR. NR.

BYGGEMELDING

Rettning	Indeks	Signatur	Datum
A·S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestk. 1/50	Datum	
		Signatur STIE.	
3V INNGANGSETASJE	Tegning nr. 01420		

ARKIPLAN AS ARKITEKTER
KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 20213 - 30720

97



KFR. ARBEIDSTEGNING. MÅL 1:20

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD 23.1.74-00100

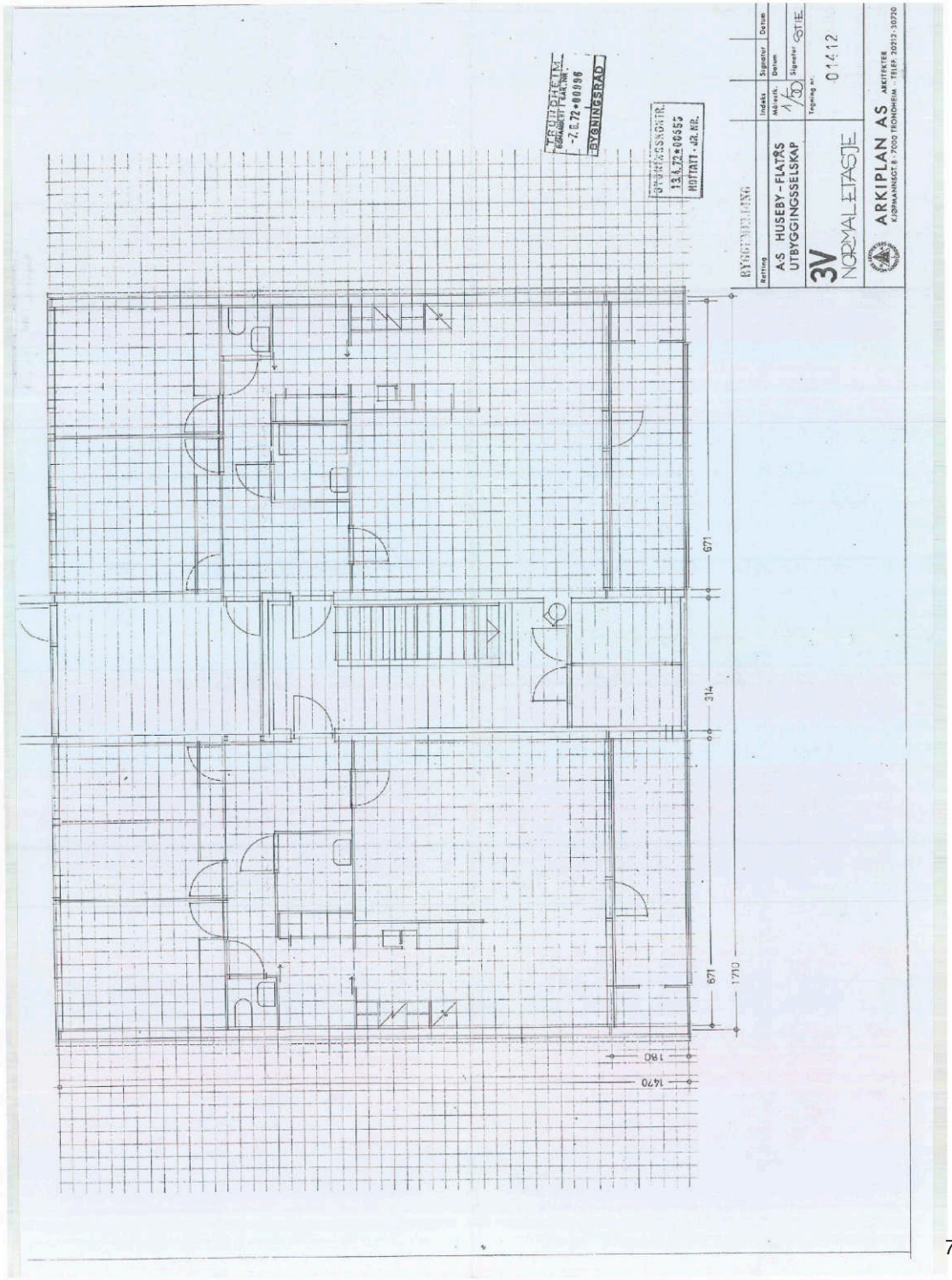
BYGGEMELDING 14.1.74-00163 MOTTATT - JR. NR.

byggetrinn 8

anmeldelsestegning

Rettning	Indeks	Signatur	Datum
A·S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestk. 1/50	Datum 20-12-73	
		Signatur STIE.	
3V SOKKEL INNGANGSETASJE	Tegning nr. 02258		

ARKIPLAN AS ARKITEKTER
KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 20212 - 30720



HUSORDENSREGLER FOR FLATÅSEGGEN BORETTSLAG

Husordensregler vedtatt på generalforsamling, senest 30.04.2024.

Velkommen til borettslaget

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

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

Vis respekt for alle!

Andelseiers ansvar

Disse husordensreglene gjelder for alle som bor i Flatåseggen borettslag.

Fellesanlegg

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

Ødeleggelser av dette medfører store kostnader for felleskassen.

Lekeplasser

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

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

Dyrehold

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

Parkering og kjøring i tun

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

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

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

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

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

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

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

Renhold

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

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

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

Miljø - sortering av avfall

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

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

Flasker, bokser eller annet blikkutstyr kastes på nærmeste returstasjon.

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

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

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

Ventilasjonsanlegg

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

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

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

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

Kabel-tv / internett

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

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

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

Ro og orden

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger.

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

Det skal være ro mellom klokken 2200 og 0700.

Dørene til blokkene skal være låst 24 timer i døgnet.

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

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

Fasadeendring

All fasadeendring som skal gjøres utendørs krever styrets samtykke.

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

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

Regler for bruk av parabolantenner

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

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

Skadedyr og treskadeinsekter

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

Grilling og oppbevaring av gass/brannfarlig vare

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

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

Slukskifte

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

Plikter og mislighold

Husordensreglene er vedtatt av borettslagets høyeste organ som er generalforsamlingen.

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

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

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

Flatåseggen Borettslag

Vedtekter

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

vedtatt på konstituerende generalforsamling 26.11.1975, sist endret 25.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Flatåseggen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner etthundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

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

4. 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.
Andelseier plikter også å vedlikeholde veranda, rekkverk og skillevegger.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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
- Styrets årsmelding
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Flatåseggen Borettslag

Tid: Tirsdag 30.04.2024 - kl. 19:00
Sted: Nedre Flatåsveg 5 C

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Forslag om 2 endringer av husordensreglene

Styret foreslår 2 endringer i husordensreglene vedr. bruk av fyrverkeri og slukskifte.

Ro og orden:
Forslag om nytt punkt: "Forbud mot fyrverkeri i borettslaget.
Det er ikke tillatt å avfyre fyrverkeri (verken bakkefyrverkeri eller luftfyrverkeri) inne på tunene, i nærheten av boenhetene eller når det er til fare for mennesker i nærheten."

Slukskifte:
Det foreslås endring/økning av beløp i refusjon av sluk.
Slukskifte utført av godkjent firma dekkes med inntil **kr 7 000,-** inkl. mva., **som indeksreguleres hvert år.**

5.2 Savner framdriftsplan på borettslagets vedlikehold

Etterspør framdriftsplanen som det ble snakket om ved fjorårets generalforsamling.

Forslag til vedtak: Ønsker at styret legger fram framdriftsplanen for beboerne.

Styrets innstilling: Etter generalforsamlingen i fjor avholdt vi et beboermøte der styrets foreløpige vedlikeholdsplan ble vist frem og vi hentet inn forslag fra salen.

Styret har i årets årsmelding presentert vedlikeholdsplanen for neste år. Dette vil styret fortsette å gjøre hvert år, slik at beboerne blir informert.

5.3 Forebygging mot måkehekking

Ønsker at styre forsøker å finne gode metoder for å hindre hekking av måker på hustakene

Forslag til vedtak: Det bes om at borettslaget benytter alle de "døde måkene" og ikke bare noen. De må spesielt legges på hustakene hvor det er piper. Dette må gjøres før hekkeperioden, f.eks hvis det kommer en ny mildværsperiode, hvor en kan gå på takene.

Styrets innstilling: Styret og vaktmester er oppmerksom på at dette er et kontinuerlig arbeid, vi benytter oss av de metoder som er mulig.

5.4 Forsøpling av andres terrasse

I ett år har jeg vært plaget med at en eller flere beboere kaster søppel ned på terrassen min (til kjellerleilighet). Jeg har forsøkt å snakke med dem, men forsøplingen fortsetter. Det kastes ned alt fra tyggis og snus til godteripapir, q-tips og annet søppel.

Forslag til vedtak: Det bes om at styret informerer beboerne om at det ikke er tillatt å kaste søppel på andres terrasse.

Styrets innstilling: Vi henstiller beboerne til å ikke kaste søppel ut av vindu eller balkong.

5.5 Lekeapperat

Jeg har en ekstremt hyperaktiv unge som ikke trives særlig godt i borettslaget fordi det er lite å gjøre utendørs. Hun klatrer i et tre i skogtunet, men ellers er det relativt lite som kan stimulere aktivitetsbehovet hennes og som ellers inviterer til sosial lek, utforskning og aktivitet her i borettslaget, noe som er svært synd mtp den skremmende utviklingen ift inaktivitet i samfunnet. Jeg oppfordrer henne sterkt til å være ute og aktiv, men hun kommer raskt inn igjen om det ikke er andre barn hjemme, fordi det er kjedelig å sitte i et tre alene. Hun elsker klatrestativ, men også simplere utgaver av tømmer som man kan balansere på, klatre over, krype under osv. Jeg trives ellers veldig godt i borettslaget, men jeg, på lik linje med andre foreldre i borettslaget og potensielle kjøpere i fremtiden, kan ikke se at det er verdt å bo her og betale over 6000kr i felleskostnader dersom det ikke skjer en endring i aktivitetsstimuli på tunene. Nå tenker jeg særlig på skogtunet her hvor vi bor der det kun er et nedslitt lite hus med en sklie for de aller minste, 1 vanlig disse, 1 babydisse og en sandkasse. Vi ønsker veldig, veldig sterkt at det sees på muligheter for å kjøpe inn noe som kan aktivisere de litt større barna også, og jeg kan være mer enn behjelpelig med å finne gode apperat som stimulerer til aktivitet, læring, utvikling, utforskning og sosialt samspill hos de som kommer etter oss. Jeg forstår at dette ikke oppleves relevant for samtlige i borettslaget, men jeg setter svært stor pris på om flertallet kan se alvoret i dagens inaktivitet blant barn og ungdom og tar denne saken på alvor.

Forslag til vedtak: Innkjøp av ulike apparat rundt omkring, forslag:
Klatrestativ,
Lengre sklier
Noe som krever balanse
Zipline/taubane
Små trampoliner

Forslag som barn elsker:
https://parkmiljo.no/produkt/lekeplass/

Styrets innstilling: Styret har allerede innhentet pris på lekestativer og sendt søknad om tilskudd som vi venter svar på. Planen er at vi oppgraderer biltunet i år, så vil de andre tunene komme etter hvert.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg: Arnstein Faanes og Doruntina Rrusta

6.2 1 styremedlem for 1 år

På valg: Stig Hårstad

6.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg: Ole-Jonny Kalværet, Fridgunn Johanne Valla, Ruth Marit Sæter og Alexander Jekthammer

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg: Stein Styrkar Meisingset, Ingrid Riaunet og Silje Olin Myklebust

6.5 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

På valg: Leder og en fra styret

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

11.04.2024
Flatåseggen Borettslag
styret

Flat³seggen Borettslag - Resultatregnskap 2023

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

Årsmelding 2023 for Flatåseggen Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Flatåseggen Borettslag for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Inger Anstensen
Styremedlem, Arnstein Faanes
Styremedlem, Doruntina Rrusta
Styremedlem, Sturla Greiner Morset
Styremedlem, Stig Hårstad
Varamedlem, Ruth Marit Sæter
Varamedlem, Fridgunn Johanne Valla
Varamedlem, Ole-Jonny Kalværet
Varamedlem, Alexander Jekthammer

Styrets arbeid i siste periode

Etter generalforsamling tok nytt styre til på vårens og sommerens aktiviteter.
Etter en start med innføring for nye styremedlemmer og ordinære saker ble det raskt større saker der vi blant annet begynte jobben med å innhente tilbud på nytt ventilasjonsanlegg. I tillegg hadde vi beplantning i borettslaget og utarbeidelse av ett nytt område for aktivitet på plenen ved flaggstangen.

I perioden med utbedring av ventilasjonsanlegg er det avholdt beboermøte for beboere i 3-blokka, både med styret, entreprenør, tømrer og vaktmester. Et så stort oppdrag er tidkrevende.

Etter dette tok styret fatt på oppfølging av saker meldt og vedtatt i generalforsamlingen, der vi blant annet kalte inn til beboermøte og ekstraordinær generalforsamling der vi skulle vedta ny eller gammel avtale for lading av el-bil. Resultatet av avstemmingen ble at vi beholdt gammel avtale. Den andre saken som ble behandlet på denne generalforsamlingen var om vi skulle bygge garasjeanlegg der de gamle garasjene sto i sør. Generalforsamlingen vedtok at vi IKKE bygger noe på plassen, kun utbedring av dekket.

Så hentet styret inn pris på spyling av tak, for så å gjennomføre dette våren 2024.

I tillegg til ordinære driftsoppgaver har styret også innhentet pris og gjennomført el- og vannsjekk i borettslaget. Så har vi fulgt opp en klagesak med Granbo som utførte graving og dekke i Skogtunet, der denne saken er gått videre til vår advokat i TOBB, og det er jobbet mye med denne saken fremdeles.

Under perioden november-januar måtte styret også ta stilling til ny vaktmester. Det endte med prøvemåneder, som til slutt ga fast ansettelse av Roar!

Så er det gjort flere forsøk på å få Trondheim kommune til å se på sluket/avløpet ved søppelsjakter sør i borettslaget som var meldt inn som sak sist generalforsamling. Trondheim kommune er nå i dialog med vaktmester om videre arbeid med dette.

Parkeringsplassen sør i borettslaget var det vedtatt å legge nytt dekke på, under den ekstraordinære generalforsamlinga i høst. Dette er også en jobb styret har hatt med å innhente tilbud på, og å få gjennomført mest skånsomt for alle. Parkering i utbedringsperioden blir på fotballbanen.
Det ble også forsøkt med å avholde dugnad på relativt kort varsel, i forbindelse med når det var meldt bra vær og ikke. Styret kjøpte inn pølser, brød, drikke og lagde kaker til dette, opplevelsen var at det krevdes flere enn vi var og vi måtte prioritere hvilke

lekeplasser vi tok.

Nåværende styre har hatt følgende prioritering for planlegging av vedlikehold:

Nødvendig vedlikehold/investering:
Ventilasjonsanlegg over flere år (kostbart)

Istandsetting og asfaltering av parkeringsplass i sør.

Innsetting av nytt sluk på terrasser over boder på rekkehus.

Oppgradering av lekeplass i biltunet.

Spyling av tak

Driftsvedlikehold/løpende vedlikehold:
Uteområder fellesareal; dugnad, søknad om midler fra ulike instanser
Lekeplasser og uteområder
Snøbrøyting og strøing; Det er nå sagt opp eksterne brøyteavtaler. Dette fordi inntekt ble vurdert til å ikke stå i stil med arbeidstimer og slitasje på maskineri.

Siste år har bestått av 15 ordinære styremøter, flere møter på messenger, ekstraordinær generalforsamling, to beboermøter og mange telefonmøter på dagtid med entreprenører, planlegging, arbeidsmøter og telefoner til Tobb, ulike byggefirma, forsikringsselskap og annet. Styret har også brukt mye tid på å svare opp henvendelser fra beboere og andre på flere plattformer. Det har vært mye for alle medlemmer og det er mye arbeid spesielt når det kommer til vedlikeholdsprosjektene.

Uansett styresammensetning settes det pris på at beboere engasjerer seg – og vi ser med glede på fortsettelsen.

Styret i Flatåseggen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Flatåseggen Borettslag

Tirsdag 30.04.2024 kl. 19:00 - Nedre Flatåsveg 5 C.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår av representant fra TOBB, Berit Lerfald.

Vedtak:
Valgt ble: Berit Lerfald

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Inger Anstensen

Vedtak:
Valgt ble: Inger Anstensen

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

Vedtak:
Valgt ble: Olaf Klepp

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 28

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 30

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: ingen bemerkninger.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble vedtatt.

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 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Det kom flere forslag til honorar som ble stemt over.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 300 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Forslag om 2 endringer av husordensreglene

Styret foreslår 2 endringer i husordensreglene vedr. bruk av fyrverkeri og slukskifte.

Ro og orden:
Forslag om nytt punkt: "Forbud mot fyrverkeri i borettslaget.
Det er ikke tillatt å avfyre fyrverkeri (verken bakkefyrverkeri eller luftfyrverkeri) inne på tunene, i nærheten av boenhetene eller når det er til fare for mennesker i nærheten."

Slukskifte:
Det foreslås endring/økning av beløp i refusjon av sluk.
Slukskifte utført av godkjent firma dekkes med inntil **kr 7 000,-** inkl. mva., **som indeksreguleres hvert år.**

Vedtak:
Styrets forslag til endring av husordensreglene vedtas.

5.2 Savner framdriftsplan på borettslagets vedlikehold

Etterspør framdriftsplanen som det ble snakket om ved fjorårets generalforsamling.

Vedtak:
Styrets orientering i årsmeldingen er tatt til orientering.

5.3 Forebygging mot måkehekking

Ønsker at styre forsøker å finne gode metoder for å hindre hekking av måker på hustakene.

Vedtak:
Styret og vaktmester jobber med dette kontinuerlig og benytter seg av de metoder som er mulig.

5.4 Forsøpling av andres terrasse

I ett år har jeg vært plaget med at en eller flere beboere kaster søppel ned på terrassen min (til kjellerleilighet). Jeg har forsøkt å snakke med dem, men forsøplingen fortsetter. Det kastes ned alt fra tyggis og snus til godteripapir, q-tips og annet søppel.

Vedtak:
Tatt til orientering. Styret henviser til husordensreglene. Bomiljøhensyn.

5.5 Lekeapperat

Jeg har en ekstremt hyperaktiv unge som ikke trives særlig godt i borettslaget fordi det er lite å gjøre utendørs. Hun klatrer i et tre i skogtunet, men ellers er det relativt lite som kan stimulere aktivitetsbehovet hennes og som ellers inviterer til sosial lek, utforskning og aktivitet her i borettslaget, noe som er svært synd mtp den skremmende utviklingen ift inaktivitet i samfunnet. Jeg oppfordrer henne sterkt til å være ute og aktiv, men hun kommer raskt inn igjen om det ikke er andre barn hjemme, fordi det er kjedelig å sitte i et tre alene. Hun elsker klatrestativ, men også simplere utgaver av tømmer som man kan balansere på, klatre over, krype under osv. Jeg trives ellers veldig godt i borettslaget, men jeg, på lik linje med andre foreldre i borettslaget og potensielle kjøpere i fremtiden, kan ikke se at det er verdt å bo her og betale over 6000kr i felleskostnader dersom det ikke skjer en endring i aktivitetsstimuli på tunene. Nå tenker jeg særlig på skogtunet her hvor vi bor der det kun er et nedslitt lite hus med en sklie for de aller minste, 1 vanlig disse, 1 babydisse og en sandkasse. Vi ønsker veldig, veldig sterkt at det sees på muligheter for å kjøpe inn noe som kan aktivisere de litt større barna også, og jeg kan være mer enn behjelpelig med å finne gode apperat som stimulerer til aktivitet, læring, utvikling, utforskning og sosialt samspill hos de som kommer etter oss. Jeg forstår at dette ikke oppleves relevant for samtlige i borettslaget, men jeg setter svært stor pris på om flertallet kan se alvoret i dagens inaktivitet blant barn og ungdom og tar denne saken på alvor.

Vedtak:
Styret har allerede innhentet pris på lekestativer og sendt søknad om tilskudd som vi venter svar på. Planen er at vi oppgraderer biltunet i år, så vil de andre tunene komme etter hvert.

6. Valg

6.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg: Arnstein Faanes og Doruntina Rrusta

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Olaf Klepp og Kåre Bremvåg

6.2 1 styremedlem for 1 år

På valg: Stig Hårstad

Vedtak:

Valgt som styremedlem på 1 år ble Bodil Pedersen

6.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg: Ole-Jonny Kalværet, Fridgunn Johanne Valla, Ruth Marit Sæter og Alexander Jekthammer

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Doruntina Rrusta, Arnstein Faanes , Alexander Jekthammer, Ole-Jonny Kalværet.

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg: Stein Styrkar Meisingset, Ingrid Riaunet og Silje Olin Myklebust

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Stein Meisingset, Arnstein Faanes, Stig Hårstad

6.5 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

På valg: Leder og en fra styret

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Leder

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: en repr. fra styret.

Protokoll for Flatåseggen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Berit Nilssen Lerfald (sign.)	02.05.2024
Protokollvitne	Olaf Klepp (sign.)	30.04.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Flatåseggen Borettslag

Tid: Torsdag 19.12.2024 - kl. 18:00
Sted: Styrerommet, Nedre Flatåsveg 5 C

I Flatåseggen borettslag er situasjonen at et tilstrekkelig antall beboere har krevd ekstraordinær generalforsamling. Bakgrunnen er låneopptak i forbindelse med vedlikehold av ventilasjonsanlegget.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Ventilasjon

Forslag til vedtak: Alt planlagt arbeid ventilasjon i Flatåseggen Borettslag stanses med øyeblikkelig virkning. Ingen nye kontrakter inngås og eventuelt inngåtte kontrakter fryses.

3. Låneopptak

(Dersom flertall for forslag til vedtak i sak 2)

Forslag til vedtak: Styret kansellerer lånet på 30 millioner som det ble informert om i e-post til beboerne i Flatåseggen BRL 23.11.2024. Dette ved å gå i dialog med långiver og kartlegge kostnadene ved å annullere lånet for å minimere lånekostnadene. Ubrukt kapital fra lånet tilbakebetales långiver.

4. Mistillit til styret

(Dersom flertall for vedtak i sak 2 og 3.)

Forslag til vedtak: Styret inkludert vararepresentanter stiller sine plasser til disposisjon og nytt styre velges.

Styrets tilsvar til sakene i krav om ekstraordinær generalforsamling følger vedlagt.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.
Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.
Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.
Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

12.12.2024
Flatåseggen Borettslag
Styret

Styret viser til krav om ekstraordinær generalforsamling, og vil først få informere om hva som regulerer styrets oppgaver og fullmakter.

I henhold til lov og vedtekter er det styrets plikt å holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand. I lov om burettslag fremgår dette av § 8-8 - Oppgaver for styret:

> ***«Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organ.»***

Med dette så har styret det alminnelige ansvar for å lede virksomheten i borettslaget og bestemmelsen i loven gir uttrykk for styrets alminnelige handlingsfullmakt.

Så lenge det ikke foreligger noen særlige begrensninger, står styret rimelig fritt til å lede lagets virksomhet. Det fremgår av lovens enkeltbestemmelser når generalforsamlingen har enekompetanse til å fatte beslutninger. Generalforsamlingens enekompetanse gjelder i disse bestemmelsene:

- § 7-4 annet ledd, godkjenning av årsregnskap og ev. årsmelding
- § 8-2, valg av styre
- § 8-9, div. vedtak som krever samtykke fra generalforsamling (ombygging, påbygging, øke antall andeler, salg/kjøp av eiendom, ta opp lån med prioritet foran borettsinnskudd, rettslige disposisjoner over eiendommen ut over vanlig forvaltning, øvrige tiltak ut over vanlig forvaltning.
- § 9-2, valg av revisor
- §§ 10-2 og 10-7, sammenslåing og deling av borettslag
- § 11-1, oppløsning av borettslag

I og med at styret har ansvaret for daglig drift av borettslaget, så innebærer dette at styret har ansvar for å ivareta felleskapets bygninger og øvrig eiendom. Det ligger også innenfor styrets fullmakt å kunne ta opp lån for å forsvare kostnader som påløper.

Styret kan både beslutte og gjennomføre nødvendig vedlikehold, uavhengig av beløpets størrelse. Styret trenger ikke noe samtykke fra generalforsamlingen til dette.

Styrets ansvar for vedlikehold er også beskrevet i borettslagets egne vedtekter:

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.

Styrets tilsvar til krav om ekstraordinær generalforsamling:

Generell informasjon om behovet for å skifte ventilasjonsanlegget.

Vedlikehold av ventilasjonsanlegget er nødvendig. Det har stått langt over forventet levetid uten nevneverdig vedlikehold eller rengjøring. Det går ofte i stykker, fungerer dårlig om i det hele tatt og vi opplever ofte at de er kilden til jordfeil i blokkene. Reservedeler er også vanskelig å få tak i. Borettslaget har store månedlige kostnader med dette og under pilotprosjektet ble ett branntilløp oppdaget i en av totalt 33 leiligheter. I borettslaget er det 220 boenheter og det er skremmende statistikk for oss. Det gamle anlegget var også i utgangspunktet feil konstruert dette gjør at det må bygges om for å få det til å fungere som tenkt.

Sak 2 Ventilasjon

Det inngår i styrets mandat å inngå avtaler på vegne av borettslaget. Det er ikke inngått avtale om videre arbeid med entreprenørene som utførte pilotprosjektet .

Forslagsstillers innstilling: Alt planlagt arbeid med ventilasjonen i Flatåseggen BRL stanses med øyeblikkelig virkning.

Styrets innstilling: Styret fortsetter arbeidet med å planlegge alternative løsninger til ventilasjonsprosjektet som fremlegges i generalforsamling.

Sak 3 Låneopptak

Lånets som ble innvilget utbetales over flere transjer. 5 mill i 2024, 5 mill i 2025, 10 mill i 2026 og 10 mill i 2027. Dersom det blir midler til overs ved ferdigstilling av vedlikeholdsprosjektene SKAL det overskytende tilbakebetales. Lånets størrelse er tatt ut ifra antatte kostnader på prosjektene. Borettslaget har et eksisterende lån på 27 mill som blir ferdig nedbetalt i nov 2025. Styret antar derfor, om det ikke blir store endringer i lånebetingelsene, at kapitaldelen av husleien ikke vil få ytterligere økninger utover økningen i 2025.

Forslagsstillers innstilling: Styret kansellerer lånet på 30 mill som det ble informert om i e-post til beboerne i Flatåseggen BRL 23.11.2024. Dette ved å gå i dialog med långiver og kartlegge kostnadene ved å annullere lånet for å minimere lånekostnadene. Ubrukt kapital fra lånet tilbakebetales långiver.

Styrets innstilling:

Lånet som er innvilget endres ikke, da det er en forutsetning for at styrets skal opprettholde sin vedlikeholdsplikt jmf. Borettslagsloven §8-9 første ledd.

Sak 4 Mistillit til styret

Nytt styre kan ikke velges på denne generalforsamlingen, det skal kun stemmes over om styret har mistillit.

Forslagstillers innstilling: Styret inkludert vararepresentanter stiller sine plasser til disposisjon og nytt styre velges.

Styrets innstilling: Dersom mistillit vedtas, vil valgkomiteen få i oppgave å tre i kraft og finne nye kandidater til styret. Deretter vil valg bli foretatt på ny ekstraordinær generalforsamling.

Protokoll

fra ekstraordinær generalforsamling i Flatåseggen Borettslag

Torsdag 19.12.2024 kl. 18:00 - Styrerommet, Nedre Flatåsveg 5 C.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Fra styret ble foreslått Berit Nilssen Lerfald fra Tobb

Fra salen ble foreslått Stein Meisingset

Vedtak:
Valgt ble: Stein Meisingset

1.2 Valg av sekretær

Foreslått ble Inger Anstensen

Vedtak:
Valgt ble: Inger Anstensen

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

Vedtak:
Valgt ble: Stig Hårstad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere: 62

Antall fullmakter: 12

Totalt stemmeberettigede: 74

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger:

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Ventilasjon

Det forslås at alt planlagt arbeid ventilasjon i Flatåseggen Borettslag stanses med øyeblikkelig virkning. Ingen nye kontrakter inngås og eventuelt inngåtte kontrakter fryses.

(styrets innstilling)
Styret fortsetter arbeidet med å planlegge alternative løsninger til ventilasjonsprosjektet, som fremlegges i generalforsamling.

Vedtak:
44 stemmer på å stoppe prosjektet og 27 for å fortsette.

Ventilasjonsprosjektet stanses.

3. Låneopptak

Det foreslås at styret kansellerer lånet på 30 millioner som det ble informert om i e-post til beboerne i Flatåseggen BRL 23.11.2024. Dette ved å gå i dialog med långiver og kartlegge kostnadene ved å annullere lånet for å minimere lånekostnadene. Ubrukt kapital fra lånet tilbakebetales långiver.

(styrets innstilling)
Lånet som er innvilget endres ikke, da det er en forutsetning for at styret skal opprettholde sin vedlikeholdsplikt jmf. borettslagslagsloven § 8-9 første ledd.

Vedtak:
26 stemmer for å kansellere lånet og 46 stemmer for å beholde lånet.

Lånet beholdes.

4. Mistillit til styret

Det foreslås at styret inkludert vararepresentanter stiller sine plasser til disposisjon og nytt styre velges.

Vedtak:
Saken ble trukket.

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41250013 / Aleksander Riseth, tlf. 482 09 214
Nedre Flatåsveg 5C, 7099 Flatåsen.
Andelsnr. 51 i Flatåseggen Borettslag, org.nr. 948728338, 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 6 900,- 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

Oppdragsnr: 41250013
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.04.2025

Aleksander Riseth
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

482 09 214
aleksander.riseth@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no