

Velkommen til

Øvre Flatåsveg 23, 7079 Flatåsen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Øvre Flatåsveg 23
7079 Flatåsen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000,-	**BRA/BRA-i**	94 / 85 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	2 999 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	72 178,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 071 481,-	**Byggeår**	1975
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 932,-	**Etasje**	3 av 4

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!



Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

+47 938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Øvre Flatåsveg 23, 7079 Flatåsen

Registerbetegnelse
Andelsnr. 185 i KOLSTADHAUGEN BORETTSLAG, org.nr. 848819662, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 062 178,-
Prisantydning	kr	2 990 000,-
Andel fellesgjeld	kr	72 178,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 071 481,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 081 181,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 932,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning
Felleskostnader: Felleskostnad renter 527
Felleskostnad avdrag 753
Felleskostnad driftsdel 3 109
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 543
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 34 593 913,- pr 21-07-2025

Renter og avdrag
Lånenummer: 14614066010, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.07.2025: 4.62% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 21.07.2025: 10 685 980
Andel av saldo: 22 296
Første termin/første avdrag: 31.12.2007 (siste termin 31.12.2029)
Flytende rente

Lånenummer: 14614066030, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.07.2025: 4.62% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 21.07.2025: 1 452 397
Andel av saldo: 3 030
Første termin/første avdrag: 31.12.2007 (siste termin 31.12.2030)
Flytende rente

Lånenummer: 14614066001, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.07.2025: 4.62% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 21.07.2025: 6 152 977
Andel av saldo: 12 838
Første termin/første avdrag: 30.06.2008 (siste termin 30.06.2030)
Flytende rente

Lånenummer: 14614066020, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.07.2025: 4.62% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 21.07.2025: 6 070 264
Andel av saldo: 12 665
Første termin/første avdrag: 30.06.2008 (siste termin 30.06.2030)
Flytende rente

Lånenummer: 90517302855, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.07.2025: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 21.07.2025: 7 432 295
Andel av saldo: 15 507
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2041)
Flytende rente

Lånenummer: 90517415722, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.07.2025: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 21.07.2025: 2 800 000
Andel av saldo: 5 842
Neste termin/avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2033)
Flytende rente, 8 års nedbetaling

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/Borettslagenes²]sikringsordning

Forretningsfører
TOBB*
Krambugt. 1, 7005 Trondheim
bodok@tobb.no tlf. 73831500
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: 85 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 94 m²
TBA: 13 m²

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

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
3 av 4

Parkering
Fast parkeringsplass kan søkes TOBB.

Borettslaget har 282 garasjeplasser i underjordiske fellesgarasjer. Ledige garasjer tildeles av TOBB etter søknadsdato og etter vaktmester har gitt beskjed om innleverte nøkler (chip). Det betales ikke innskudd for garasjer i Kolstadhaugen Borettslag, men ved tildeling av garasje betales et tildelingsgebyr til TOBB.

Ny eier må registreres i smartoblat før det kan parkere på parkeringsområdene på Kolstadhaugen Borettslag. Det vil bli sendt ut mail for registrering i smartoblat fra TOBB.

Borettslaget har i dag 6 ladeplasser for elbil ute. 4 nede på den nederste parkeringen og 2 oppe ved tilhengerparkeringen. Disse kan benyttes av alle, men forutsetter at regnr. er lagt inn i smartoblat. Det er Type-2 kabel som benyttes, denne må du ha selv.

Borettslaget har driftsavtale med ChargeUp for lading av EL-bil i garasje.

Borettslagets eiendom
Gnr. 194, Bnr. 149, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 94 067 m². Tomten er eid av borettslaget, og er pent opparbeidet med internveier, plener, beplantning, lekeplasser og parkeringsplasser.

Byggeår
1975 ifølge takstmann.

Innhold
Sokkeletasje.
Eksternt bruksareal: 2 stk boder.

3. etasje.
Internt bruksareal: Entré/gang, bad, kjøkken, vaskerom, toalettrom, stue og 3 stk soverom.
Eksternt bruksareal: 2 stk boder.

Standard
3. etasje.
Entré/gang:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Dusjhjørne med 2 stk dusjdører, dusjbatteri og garnityr monter på vegg.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Kjøkken:
Laminat på gulv, tapet på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator.
Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vaskerom:
Belegg på gulv, tapet og plater på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannstank. Vaskekar. Overskap. Rørskap.

Toalettrom:
Belegg på gulv, tapet og malt strie på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Gulvmontert toalett. Servant med underskap og speil.

Stue:
Laminat på gulv, tapet og malt tapet på vegger, malt betong i himling.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.

Soverom 3:
Laminat på gulv, malt strie på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Leiligheten 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.

Byggemåte
Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1975, er på 4 etasjer + sokkeletasje. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere består av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Saltakskonstruksjon tekket med taksteinsformede metallplater. Vinduer med 2-lags glass.

Dette iht. beskrivelse fra 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 1973.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

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
Elektrisk

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til nåværende sentrumsformål og fremtidig næringsvirksomhet.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- r1129 samt r1129d, h og u.

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

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 957 669,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 830 676,-.

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

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Camilla Jeanette Haug

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
Kolstadhaugen Borettslag - Resultatregnskap 2024
Driftsinntekter kr 27 960 516
Driftskostnader kr -22 338 735
Driftsresultat kr 5 621 781
Årsresultat kr 4 135 094
Beløpet er overført til annen egenkapital.

Selger opplyser om mulige økte felleskostnader grunnet ny membran i tak på fellesgarasjer.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr-10 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (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.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2.203,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr 9.300. ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5.520,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Tilstandsrapport/takst
Utført av Marius Eidem i Fyksen Takst den 29-07-2025.
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Gulv entré
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Benkeplater
- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Ikke i denne leiligheten, men de som bor under oss hadde hadd noen lekkasje fra taket sitt fra vårt toalett, dette ble en forsikringssak og dette ble fikset av fagfolk. Dette er ikke noe jeg hadde noe med å gjøre da vi ikke var påvirket eller fikk noen skader av dette. Borettslaget har nok informasjon om denne saken.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Dette har borettslaget sikkert oversikt over
Beskrivelse av arbeidet: Utbedring

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?: 2021
Firmanavn: TRONDHEIM MUR OG FLIS
Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
- Nytt membran, nytt sluk, nye fliser, lagt varmekabler og alt som følger med et helt nytt bad. Pluss en ny dør inn til badet og lys brytere og termostat til varmekablene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Ja

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Skjevt gulv, men ikke noe vi legger merke til i hverdagen annet enn at dørene er litt trege å lukke. (To dører er nye i mitt eie.)

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja. I gangen er det lys i taket som blinker. Lampe i gang, kjøkken, vaskerom, det ene soverommet og toalett er skiftet av en ufaglært. På den ene boden mangler det lys pr nå. Dette er noe som kan utbedres, men da på forespørsel.

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?: 2021
Firmanavn: Trondheim mur og flis - En elektriker som er samarbeidspartner.
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse av totalrenovering av badet i 2021, ble det lagt inn en ny kurs slik at det kunne legges varmekabler. Dokumentasjon skal finnes i boligmappa.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. Borettslaget har sendt ut et skriv om oppussing av garasjer ol. Usikker på om det er vedtatt eller ikke, og evt når dette skal skje.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Ivar Vassli Byggvirke
Beskrivelse av arbeidet: Deling av ett soverom, omgjort til to. Uført av snekker.

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
- Selgers egenerklæring datert 20.08.2025
- Tilstandsrapport datert 29.07.2025
- Energiattest
- Boliginfo TOBB
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap
- Protokoll ordinær generalforsamling
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Byggegodkjente tegninger

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
Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
E-post: marthe.frantzen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim







































Separat toalettrom.



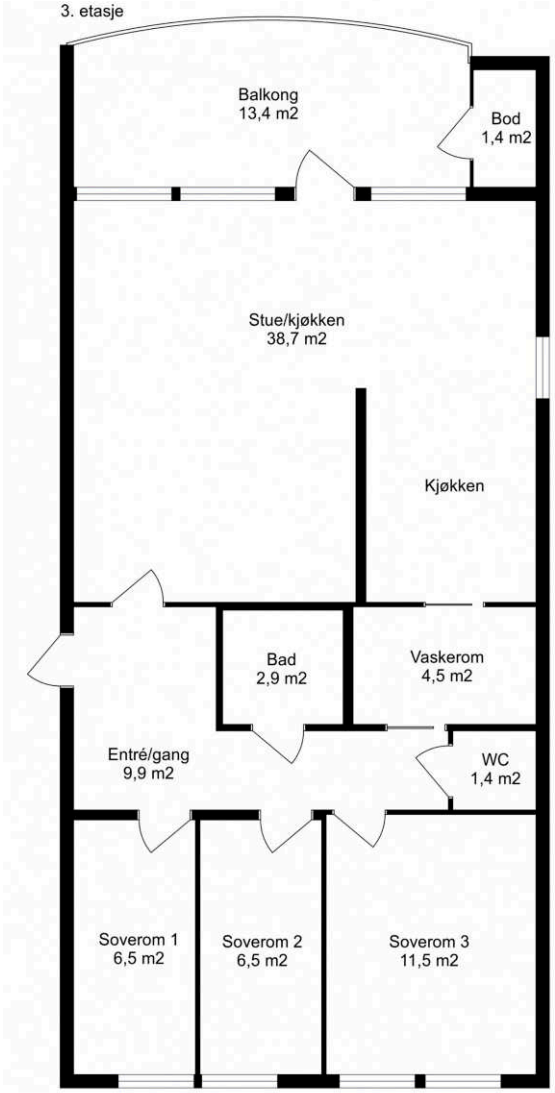








Plantegning



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

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

Tilstandsrapport

Leilighet
Øvre Flatåsveg 23 , 7079 FLATÅSEN
TRONDHEIM kommune
gnr. 194, bnr. 149
Andelsnummer 185

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 29.07.2025 **Rapportdato:** 30.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21758-1553 **Referansenummer:** IZ5159

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Eidem **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.

Rapportansvarlig

Marius Eidem
Uavhengig Takstingeniør
marius@fyksentakst.no
994 75 441

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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.

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.

Øvre Flatåsveg 23 , 7079 FLATÅSEN
Gnr 194 - Bnr 149
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

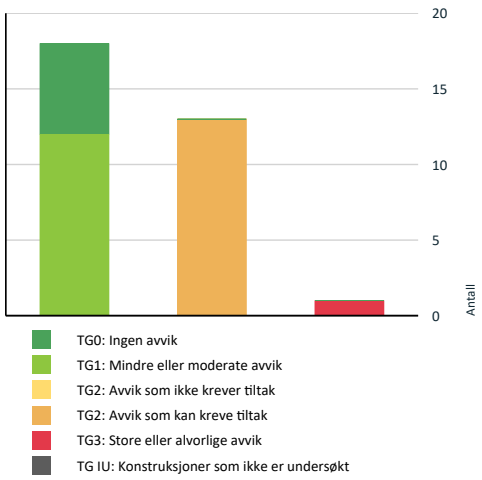
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Øvre Flatåsveg 23 , 7079 FLATÅSEN
Gnr 194 - Bnr 149
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

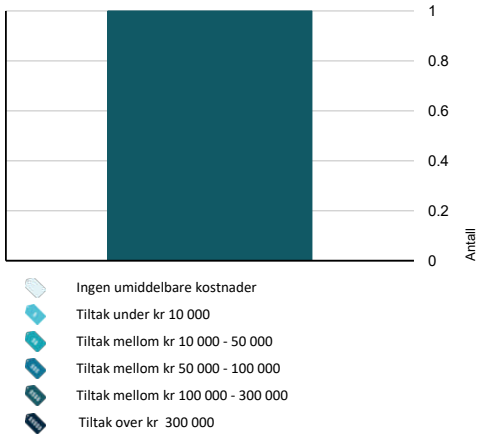
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Gulv entré	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Benkeplater	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår 1975

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes treg betjening av vinduer, videre er det avflaket overflatebehandling på innvendig side av vinduer på soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold, justering og smøring må påregnes.

TG 1 Dører

Ytterdør med glatte flater, er av ukjent alder.
Balkongdør med 2-lags glass, datert 1996.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er en betongkonstruksjon fra 1997 ifølge byggesaksmappe. Balkongen er belagt med terrassebord, rekkverket er av metall og plater.

Tekkingen og evt nedløp/avrenning på balkongen ble ikke besiktiget da dette ligger skjult under terrassebordene.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er av varierende alder.
Det er laminat på gulv, malt tapet, tapet og malt strie på vegger, malt betong i himling.

TG 2 Gulv entré

Laminat på gulv.

Vurdering av avvik:

Øvre Flatåsveg 23 , 7079 FLATÅSEN
Gnr 194 - Bnr 149
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes fuktsvelling i enkelte skjøter i laminatgulvet i entré.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales utbytting av gulvet for å lukke avviket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet på entré/gang, soverom 3 og stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblad, er av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblad tar i karm/terskel, dette er uheldig mtp økt slitasje på dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører som tar i karm/terskel anbefales justert for å lukke avviket.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset av innleide håndverkere i 2021 ifølge fremvist dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt betong i himling.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk fra 2021. Membran/mansjett er synlig ved sluket.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjhjørne med 2 stk dusjdører, dusjbatteri og garnityr monter på vegg.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har sentralstyrt mekanisk avtrekk, tilluftspalte under dørblad.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vaskerom uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling i hulltaking.

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er av eldre ukjent alder/byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Plater og tapet på vegger, malt betong i himling.

Øvre Flatåsveg 23 , 7079 FLATÅSEN
Gnr 194 - Bnr 149
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis løs/fjernet tapet, videre er det manglende overflatebehandling av plater mot badet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv, rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder. Ved oppussing av rommet anbefales det utbedring av fallforholdet.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Jernsluk fra byggeår. Belegget er synlig klemt til sluket med klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det registreres skadet i gulvbelegget ved vaskemaskinen, dette er uheldig mtp vanntettheten til vaskerommet. (TG 3)

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet står foran full oppgradering.

Ved oppussing av rommet anbefales det bytte av sluk.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Skade på gulvbelegg.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannstank. Vaskekar. Overskap. Rørskap.

3. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Rommet har sentralstyrt mekanisk avtrekk, tilluftspalte under dørblad.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet har ikke tilfredstillende membran/tettesjikt å våtsoner, skjulte skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Benkeplater

Benkeplater av laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes avflaket overflatebehandling samt endeforsegling på benkeplater, dette er uheldig mtp fuktsvelling av benkeplater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales bytte av benkeplater for å lukke avviket.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra ca 2013/14 ifølge eier.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter. Ventilator.
Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er fra byggeår.
Rommet ventileres med sentralstyrt mekanisk avtrekk, tilluftspalte under dørblad.
Innredning: gulvmontert toalett, servant med underskap og speil.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes slitasje på gulv og vegger.

Øvre Flatåsveg 23 , 7079 FLATÅSEN
Gnr 194 - Bnr 149
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling av rommet for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber fra byggeår. Stoppekran er plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er synlige rennemerker på fliser fra rørkobling ved dusj, det ble ikke oppdaget lekkasje på befaringsdagen.

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

Nærmere undersøkelse av ev lekkasje ved dusj anbefales.



Rennemerker på fliser.

TG 1 Vannledninger bad

Innvendige vannledninger på badet er av plast (rør i rør) fra 2021. Rørfordelingen og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet som er plassert i vaskerommet.

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløpsrør er av plast fra byggeår, med noen nyere tilpasninger av rør på kjøkken og bad.

Eier opplyser at det er utført rørfornying på avløpsrør fra toalettet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har sentralstyrt mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom, vaskerom og bad. Det er tilluftsventiler i vinduskarmer og yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er montert i vaskerom. Overløp er ført til gulv med sluk. Tanken har fast eltilkobling.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 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.

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trapperom og har kursfortegnelse i skapdøren.

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.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæringer datert:
   - 21.03.2018 for div arbeider på soverom og stue.
   - 23.03.2021 for montering av lampe og bytte av bryter på soverom 1, montering av lampe og bytte av dimmer på soverom 2.

   Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for el-anlegget forøvrig.

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?
   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?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på hele det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2 iht. NS 3600).

Øvre Flatåsveg 23 , 7079 FLATÅSEN
Gnr 194 - Bnr 149
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

På bakgrunn av dette og alder anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

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.

Leiligheten har røykvarsler og 6 kg brannslukker.

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

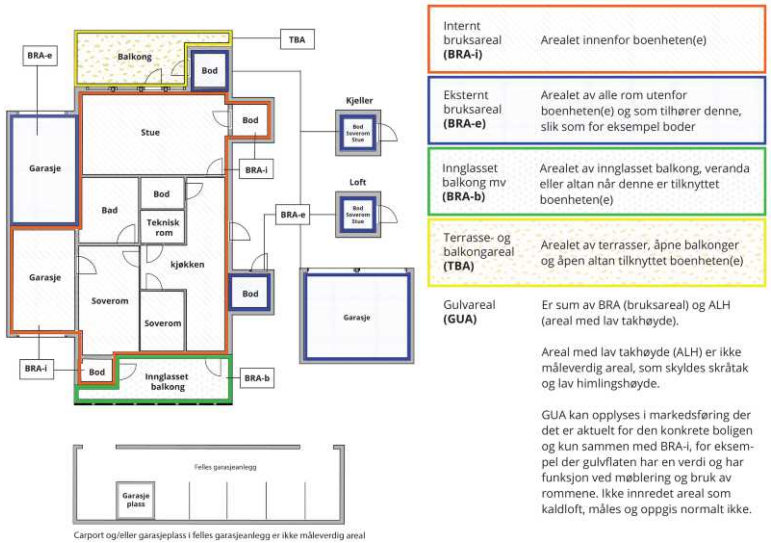
Hva er måleverdig areal?

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.

Øvre Flatåsveg 23 , 7079 FLATÅSEN
Gnr 194 - Bnr 149
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		4		4	
3. etasje	85	5		90	13
SUM	**85**	**9**			**13**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		2 stk boder	
3. etasje	Entré/gang, Bad, Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, Stue, 3 stk soverom	Bod i trapperom, Bod på balkong	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens 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	85	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Marius Eidem	Takstingeniør
	Camilla Jeanette Haug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	194	149		0	94067 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Flatåsveg 23

Hjemmelshaver
Kolstadhaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KOLSTADHAUGEN BORETTSLAG	848819662			Haug Camilla Jeanette

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
185

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	28.07.2025		Gjennomgått	137	Nei
Egenerklæringsskjema	28.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Øvre Flatåsveg 23 , 7079 FLATÅSEN
Gnr 194 - Bnr 149
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 20.08.2025
Haug, Camilla Jeanette

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

Camilla Jeanette Haug

Boligen

Øvre Flatåsveg 23
7079 FLATÅSEN

5001-194/149/0/0

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Ikke i denne leiligheten, men de som bor under oss hadde hadd noen lekkasje fra taket sitt fra vårt toalett, dette ble en forsikringssak og dette ble fikset av fagfolk. Dette er ikke noe jeg hadde noe med å gjøre da vi ikke var påvirket eller fikk noen skader av dette. Borettslaget har nok informasjon om denne saken.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: .
   Beskrivelse av arbeidet: Utbedring

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?:** 2021
   Firmanavn: TRONDHEIM MUR OG FLIS
   Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad.

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

• **Ja**

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

Nytt membran, nytt sluk, nye fliser, lagt varmekabler og alt som følger med et helt nytt bad. Pluss en ny dør inn til badet og lys brytere og termostat til varmekablene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

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?

• **Ja**

Skjevt gulv, men ikke noe vi legger merke til i hverdagen annet enn at dørene er litt trege å lukke.

(To dører er nye i mitt eie.)

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

I gangen er det lys i taket som blinker. Lampe i gang, kjøkken, vaskerom, det ene soverommet og toalett er skiftet av en ufaglært. På den ene boden mangler det lys pr nå. Dette er noe som kan utbedres, men da på forespørsel. Som jeg som selger er pliktig til å opplyse om dette ved salg.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?: 2021

Firmanavn: Trondheim mur og flis- En elektriker som er samarbeidspartner.

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse av totalrenovering av badet i 2021, ble det lagt inn en ny kurs slik at det kunne legges varmekabler. Dokumentasjon skal finnes i boligmappa.

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?

• **Ja**

Borettslaget har sendt ut et skriv om oppussing av garasjer ol. Usikker på om det er vedtatt eller ikke, og evt når dette skal skje.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Ivar Vassli Byggvirke

   Beskrivelse av arbeidet: Deling av ett soverom, omgjort til to. Uført av snekker.

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.

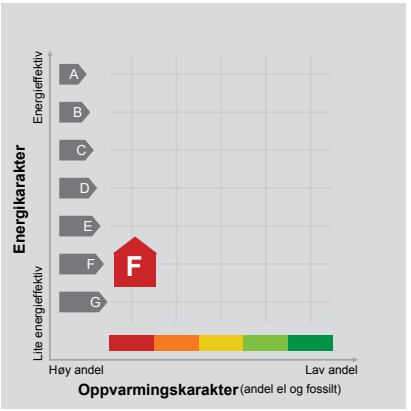
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes 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	Øvre Flatåsveg 23
Postnummer	7079
Sted	FLATÅSEN
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182419621
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-149198
Dato	29.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER FOR KOLSTADHAUGEN BORETTSLAG ORG NR 848 819 662 TILKNYTTET BOLIBYGGELAGET TOBB

Vedtektene er vedtatt på konstituert generalforsamling 21.03.1974.
Endret og tilpasset den nye borettslagsloven av 01.07.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 10.05.2023.

Sist endret 08.05.2025

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 FORMÅL

Kolstadhaugen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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) andelen skal være på kroner to hundre

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven §4-2-(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har boligbyggelaget, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver sin skal framleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie tilsammen inntil 20 % av andelene jf. § 4-3 i lov om borettslag.

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

2-2 SAMEIE I ANDEL

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

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

2-3 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 HODVEDREGLER FOR FORKJØPSRETT

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

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldene, og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevntvedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 (1).

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

3-3 NÆRMERE OM FORKJØPSRETTEN

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

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

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

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

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 BORETTEN

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

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

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

(4) Dersom en andelseier ønsker å foreta endringer/installasjoner på utvendig fasade eller utomhus arealer, må det må på forhånd søkes til styret om godkjenning/samtykke. Dette gjelder bl.a. utskifting av kjellervindu i rekkehus, montering av varmepumper, oppsett/endring av platting/terrasse, levegg, markiser og elektronisk dørlås. Godkjenning/samtykke vil forutsette at andelseier aksepterer et utvidet ansvar for tiltaket slik det fremgår av pkt 4-1 (5) og (7), og pkt 5-1 (6).

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som sol/vindavskjerming, varmepumpe og fliser, må ved borettslagets rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel som installasjonen tilhører.

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

i. Tiltak skal følge utarbeidet mal godkjent av styret.

ii. Ved evt godkjenning fra styret på søknad, skal tiltaket ikke igangsettes før andelseier har omsøkt og mottatt nødvendige godkjenninger fra de offentlige byggesaksmyndighetene. Offentlig godkjenning alene erstatter ikke kravet til godkjenning fra borettslaget v/ styret.

iii. Andelseier bærer det fulle ansvaret for tiltaket før, under og etter ferdigstillelse, og skal av den grunn avgi skriftlig aksept av borettslagets vedtekter pkt 4-1 (5), (6) og (7) samt pkt 5-1 (6).

iv. Styret kan avslå søknader med saklig grunn, herunder dersom noen av vilkårene som her er nevnt ikke følges/overholdes av andelseier.

(7) Tiltak på fellesareal/-bygningsmasse, herunder innglassing, som gjennomføres i strid med/uten oppfyllelse av kravene i borettslagets vedtekter og/eller styrets godkjenning, skal andelseier selv og for egen regning sørge for å enten rette eller fjerne.

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

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

4-2 BRUKSOVERLATING

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

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

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to år. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- Andelseieren er en juridisk person
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sjukdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av husstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfelleskapsloven §3 andre ledd.

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

(3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på verandaer, balkonger ol., og sørge for å lede vann/kondensvann fra varmepumpe bort til dreneringspunkt. Veiledning på dette fås ved henvendelse til vaktmester.

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

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

(6) Andelseiere som bl.a. iht pkt 4-1 har fått samtykke til tiltak/installasjoner på fellesarealer, herunder balkong, bærer det fulle praktiske og økonomiske ansvaret for tiltaket nå og for fremtiden. Ansvaret omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskifting, og alle utgifter som egen andel og evt øvrig bygningsmasse og andeler påføres som følge av tiltaket. Ansvaret i denne sammenheng er en utvidelse av andelseiers vedlikeholdsansvar og innebærer at borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvaret følger andelen og gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.

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

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

5-2 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

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

5-3 Hagegjerder

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

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 MISLIGHOLD

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

6-2 PÅLEGG OM SALG

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

6-3 FRAVIKELSE

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTSIKKERHET

7-1 FELLESKOSTNADER

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

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

7-2 BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 STYRET

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

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

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

8-2 STYRETS OPPGAVER

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

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

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

(4) Søknader om støtte til lag og foreninger skal ikke behandles før årsrapport og revidert regnskap fra siste år er fremlagt for styret i borettslaget.

KOLSTADHAUGEN
BORETTSLAG

8-3 STYRETS VEDTAK

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

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

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

8-4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT

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

9. GENERALFORSAMLING

9-1 MYNDIGHET

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLING

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at ekstraordinær generalforsamlingen holdes tidligst tre dager og senest tjue dager etter at kravet er framsatt.

9-3 VARSEL OM OG INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

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

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

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

9-4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

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

9-5 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

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

9-6 STEMMERETT OG FULLMAKT

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

9-7 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres med loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 INHABILITET

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

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

10-2 TAUSHETSPLIKT

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

10-3 MINRETALLSVERN

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

11. VEDTEKTSENDRING OG FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN

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. borettslagsloven § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse for forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN

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

12-1 KAMERAOVERVÅKING

Kameraovervåkning i garasjer (1) Styret er gitt fullmakt til å innføre kameraovervåkning i garasjeanleggene når det er praktisk og økonomisk gjennomførbart, samt å sørge for at overvåkningen er i tråd med gjeldende lovverk.

KOLSTADHAUGEN
BORETTSLAG

ORDENSREGLER FOR KOLSTADHAUGEN BORETTSLAG

Vedtatt av ordinær generalforsamling 19. mai 2008. Endret 24. juni 2020, 5. mai 2022 og 8. mai 2025.

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

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET

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

RENHOLD

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

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

GARASJE

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

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

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

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

PARKERING

Det er forbudt å parkere motorkjøretøy i oppganger.

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

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

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

Det er ikke lov å parkere i tunene. Parkeringsvaktselskap tar seg av kontroll av parkeringsområdet og tun. Hele borettslagets område er privatrettslig regulert, og alle som står parkert her må være registrert, enten som gjest eller som beboer. Parkering er kun tillatt på oppmerket parkeringsplass. Se skilting på området for regler.

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

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

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

VEGGDYRSKONTROLL
Borettshaveren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må borettshaveren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom borettshaveren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjon i verk for borettshaverens regning.
Borettslaget har avtale med et skadedyrfirma. Ved behov ta kontakt med styret eller vaktmester for informasjon.

Elektrisk vifte på kjøkken og bad
I blokkene er det kun tillatt med ventilator uten motor, da leilighetene har felles ventilasjonsanlegg. Motorisert ventilator kan kun brukes hvis det er med kullfilter og ikke tilkoblet det felles ventilasjonsanlegg. Ved bruk av kullfilter må dette skiftes med jevne mellomrom, da renseeffekten avtar over tid.
Det er heller ikke tillatt med elektrisk vifte på badet, dette også som følge av at ventilasjon er tilknyttet et felles anlegg. Har du spørsmål angående dette, ta kontakt med vaktmester.

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

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

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

KOLSTADHAUGEN
BORETTSLAG

BLOMSTERKASSER
Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongen.

RØYKING OG BRUK AV ILD I FELLESROM
Røyking og bruk av ild skal ikke forekomme i fellesrom.

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

VARMEPUMPE
Krav til montering:
Maks utvendig støy må ikke overskride 48 dB.
Pumpene skal monteres på gummiklosser for å begrense vibrasjonsstøy.

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

Rekkehus: Monteres på en av kortveggene.

Det er ikke nødvendig med søknad til styret før montering.

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

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

Kjellervindu i rekkehus
Om man ønsker å bytte vindu i kjeller i rekkehus skal dette søkes om til styret. Vindu det byttes til skal ha samme karmfarge som opprinnelig vindu og det skal følge bredden som allerede er, 170 cm. Høyden kan være mellom 40 cm (som er ordinær høyde) og 80 cm.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kolstadhaugen Borettslag torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Flatåshallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Christian Ness

1.2 Valg av sekretær

Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:Gunn K. Tømmervold

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

Valg av andelseier

Vedtak:
Valgt ble: Susanne Skramstad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett:100

Antall fullmakter:2

Totalt stemmeberettigede:102

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Perioden 2024/2025 har vært et aktivt og innholdsrikt år for borettslaget, med mange viktige saker og avgjørelser. Styret har hatt jevnlige møter for å sikre god drift og vedlikehold av eiendommene våre, samt for å ivareta beboernes interesser på en best mulig måte.

I løpet av året har styret behandlet 139 saker og gjennomført 21 styremøter. I tillegg har vi hatt omfattende og løpende arbeid via Teams – ofte daglig, og også i helger. Dette reflekterer vårt engasjement og vårt ønske om å sikre et trygt og velfungerende bomiljø.

Her følger en oversikt over noen av de viktigste sakene som har vært behandlet i perioden:

- Budsjettgjennomgang
- Håndtering av utleielokaler og inngåelse av avtale med Saupstad frivilligsentral
- Rens av ventilasjonsanlegg og oppfølging av avvik
- Elektrisk kontroll (el-kontroll)
- Oppfølging og planlegging i forbindelse med oppgradering av garasjedekke i tun
- Vedlikehold og tilsyn av trær
- Arbeid med ny avtale for TV og internett
- Håndtering av beboerklager
- Refusjonssaker
- Planlegging og gjennomføring av borettslagets 50-årsjubileum
- Organisering av flaggdager
- Nye garasjekontrakter
- Økt digitalisering og forenkling av rutiner – blant annet med nytt skjema for beboerklager i portalen
- Behandling av forsikringssaker hos Gjensidige
- Juridiske vurderinger og rettslige prosesser
- Vedlikehold og oppdatering av borettslagets hjemmeside

Styret har i tillegg holdt seg faglig oppdatert gjennom kurs i regi av TOBB, samt deltakelse på TOBB-konferansen.

Vi ønsker å takke alle beboere for et godt samarbeid i 2024/2025. Vi ser frem til et nytt år med fortsatt fokus på vedlikehold, trivsel og gode løsninger for borettslaget

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Ingen endring.

Vedtak:
Styrehonoraret for perioden ble fastsatt til totalt kr:400 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Låneopptak

Styret informerer om at det er tatt opp et lån på 2,8 millioner kroner for anskaffelse av ny Wille-traktor, ettersom den gamle ble ødelagt. Den gamle traktoren er levert inn som innbytte.
Nedbetalingstid på lånet er 8 år.

Vedtak:

Tatt til orientering

5.2 Søknad om midler til Flatåsen seniorforening

Regnskap er forevist styret.

Vi er en forening med 40 seniorer som treffes hver tirsdag til kaffe og vaffel og en god jabb.
Åresalg første tirsdag i måneden, noe som er populært
Utover det har vi hyggekvelder, en på høsten og en på våren. Likeså er det jule og sommeravslutninger med
middag og dans til levende musikk.
Videre prøver vi å få til en tur hvert år. I år blir det 25-års jubileumsfest, så da må vi vente med tur og håper vi kan få til det neste år. I fjor høst var vi i teateret og 27 ble med. Dette er noe vi ønsker mer av.
Vi søker herved om kr.30.000 i støtte fra Kolstadhaugen Borettslag.

Mvh.
Styret Flatåsen Seniorforening.

Vedtak:

Styret stiller seg nøytral til saken og lar generalforsamlingen ta avgjørelsen.

Søknad fra Flatåsen Seniorforening på kr 30.000,- innvilges av generalforsamling.

For 83 stemmer

Mot 18 stemmer

5.3 Forbud mot å røyke på altanene

Når det røykes på altanen vil naboene bli utsatt for pasiv røyking. Dette gjør i tillegg til at de som blir utsatt for dette heller ikke kan ha luftelyrene på stuen åpne siden røyken da vil komme inn i leiligheten. Det er sagt at luftelyrene må være åpne for å få en god ventilasjon inn i leiligheten. Røykingen gjør da at vi blir frarøvet mulighet til å få en god ventilasjon i leiligheten fordi naboene må få liv til å røye på sin altan.

Hva er viktig? Naboens frihet til å røyke på altanen, eller de andre naboens mulighet til å ha god ventilasjon.
Løsningen blir å pålegge røykerne til å røyke i god avstand bort fra leilighetene. De må med andre ord gå ut og et stykkke bort fra boligene.

Med vennlig hilsen
Beathe Rian

Vedtak:

Første stemming - Skal punkt om røyking inn i husordensreglene?

Stemmer for ja:24

Stemmer mot nei:76

Røyking tas ikke med i husordensreglene.

5.4 Kjellervindu i rekkehus

Styret ønsker å fastsette regler for bytte av kjellervindu i rekkehus.

Vedtak:

Det skal være 2/3 flertall ved endring i vedtekter.

Stemmer for ja:73

Stemmer for nei:26

Endring i borettslagets husordensregler
og vedtekter godkjennes og vedtas.

Følgende legges til:

Tillegg husordensregler:
Kjellervindu i rekkehus
Om man ønsker å bytte vindu i kjeller i rekkehus skal dette søkes om til styret.
Vindu det byttes til skal ha samme karmfarge som opprinnelig vindu og det skal følge bredden som allerede er, 170 cm.
Høyden kan være mellom 40 cm (som er ordinær høyde) og 80 cm.

Tillegg vedtektsendring:
4 Borett og bruksoverlatning
4-1 Boretten
her tilføyes under under (4) utskifting av kjellervindu i rekkehus.

Ordlyden blir da som følger:

(4) Dersom en andelseier ønsker å foreta endringer/installasjoner på utvendig fasade eller utomhus arealer, må det må på forhånd søkes til styret om godkjenning/samtykke. Dette gjelder bl.a. **utskifting av kjellervindu i rekkehus**, montering av varmepumper, oppsett/endring av platting/terrasse, levegg, markiser og elektronisk dørlås. Godkjenning/samtykke vil forutsette at andelseier aksepterer et utvidet ansvar for tiltaket slik det fremgår av pkt 4-1 (5) og (7), og pkt 5-1 (6).

5.5 Endring av husordensregler

I forbindelse med rens av ventilasjonsanlegg kom det frem at noen andeler i blokk har montert elektrisk vifte på badet.
Vi ønsker derfor å legge til at dette heller ikke er tillatt slik det står beskrevet om elektrisk vifte på kjøkken.
Slik står det nå:
"I blokkene er det kun tillatt med ventilator uten motor, da leilighetene har felles ventilasjonsanlegg. Motorisert ventilator kan kun brukes hvis det er med kullfilter og ikke tilkoblet det felles ventilasjonsanlegg. Ved bruk av kullfilter må dette skiftes med jevne mellomrom, da renseeffekten avtar over tid. Har du spørsmål angående dette, ta kontakt med vaktmester."

Vedtak:

Det er alminnelig flertall som gjelder

Stemmer for ja: 87

Stemmer for nei: 11

Endring i husordensreglene godkjennes og vedtas

5.6 Kameraovervåkning

Bakgrunn og begrunnelse:

Borettslaget har hatt kameraovervåkning i garasjene i ca. 15 år for å forebygge kriminalitet, herunder senke risikoen for innbrudd og hærverk, og dermed øke trygheten. Kameraovervåkningen har imidlertid ikke vært forankret i borettslagets vedtekter.

Det er viktig å sikre at overvåkningen skjer i henhold til lovkrav, herunder personopplysningsloven og GDPR, og at styret har nødvendig fullmakt til å gjennomføre tiltakene når forholdene ligger til rette for det. Det er derfor ønskelig å få avklart spørsmålet i generalforsamlingen.

Per i dag er overvåkningen ute av drift i to av de tre garasjeanleggene, mens det i den tredje garasjen ble installert nye kameraer for noen år siden. Disse kameraene er midlertidig tildekket i påvente av en formell beslutning.

Vedtak:

Kreves 2/3 flertall og blir i såfall tatt med i vedtektene

Stemmer for ja:91

Stemmer for nei: 9

Endring i vedtektene godkjennes og vedtas.

Følgende tekst legges til i vedtektene:

12. Sikkerhet og bruk av fellesarealer
12-1 Kameraoveråkning i garasjer
(1) Styret er gitt fullmakt til å innføre kameraovervåkning i garasjeanleggene når det er praktisk og økonomisk gjennomførbart, samt å sørge for at overvåkningen er i tråd med gjeldende lovverk.

5.7 Styrehonorar

Det gjør et meget godt og særlig tidskrevende arbeid av styremedlemmer mellom styremøter og på styremøter. Dedikert arbeid for borettslagets beste. Meget god dokumentasjon av styrearbeid med sporbarhet i styreportal.

Faste styremøter månedlig kan ha varighet mellom 3 - 4,5 timer.

Dette er observasjon fra meg som varamedlem.

Varamedlemmer får innkalling til faste månedlige styremøter og kan møte frivillig, med talerett og ikke stemmerett. Varamedlemmer har ingen faste oppgaver, kan delta på frivillighet uten avklart honorar.

Ordning av styrehonorar vedtas av generalforsamling. Fordeling av honorar mellom styremedlemmer besluttes av styret i eget møte hvor kun styremedlemmer deltok.

Styrehonorar fordeles nå kun til alle styremedlemmer.

Styrehonorar besluttet av generalforsamling, hver en krone kan forsvares da det av sittende styremedlemmer 2024-25 arbeider dedikert og kvalitetmessig for borettslagets beste.

Det er ingen grunnlag for å redusere styrehonorar, men generalforsamling bør vurdere å øke styrehonorar da det er mange store arbeidsoppgaver som er i fremtid for borettslaget.

Sak innmeldt av:
Robert Dahle

Vedtak:

Saken er trukket

5.8 Forslag til å sette opp bommen i tun G igjen.

Jeg ønsker fremme et forslag om å sette opp bommen igjen ved innkjørselen til tun G. Bakgrunnen for dette forslaget er den økende bilkjøringen i området, som har ført til både støy og sikkerhetsproblemer for beboerne. Det er spesielt bekymringsfullt at mange barn leker i tunet, og bilkjøringen til tider holder høy hastighet, noe som utgjør en alvorlig risiko for deres sikkerhet.

En bom vil kunne regulere adgangen til tunet og dermed bidra til å begrense unødvendig bilkjøring. Dette vil ikke bare forbedre livskvaliteten for beboerne, men også skape et tryggere miljø for barna som leker ute. Det er viktig at vi tar grep for å beskytte de mest sårbare i vårt samfunn.

Sak innmeldt av:
Tor Arne O. Larsen

Vedtak:

Stemmer for ja:45

Stemmer mot nei:53

Sak ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Kathrine Hope Langtind

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Beathe Angell

Stemmer for ja: 89

Stemmer for nei:5

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Ole Martin Ringdal Oldervik
Gunn Kristin Tømmervold

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Ole Martin Oldervik

Christel Jørgensen

Antall stemmer:

Ja: 80

Nei 6

6.3 Styremedlem for 1 år

Valgkomiteens innstilling:

Gunn K. Tømmervold

Vedtak:
Valg av styremedlem for 1 år ble:

Gunn K. Tømmervold

Antall stemmer for ja: 81

Antall stemmer for nei: 1

6.4 Varamedlem for 1 år

På valg:
Robert Dahle
Ann-Kristin Gjermstad
Jeanett Rishaug

Vedtak:
Det ble foreslått/benkeforslag fra en i generalforsamling at Ann-Kristin Gjermstad skal inn som vara i stedet for Jeanette Rishaug. SmartVote sier derfor at stemmingen kan stemmes for hvert enkelt navn.

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Jeanette Rishaug

Ann-Kristin Gjermstad

Robin Hove

Antall stemmer per person:

Robert Dahle:53

Ann-Kristin Gjermstad:60

Jeanette Rishaug:57

Robin Hove: 59

6.5 Valgkomite for 1 år

På valg:
Erna Irene Berdahl
Heidi Marie Repvik
Svein Arnold Rokkones
Melanie Röhl

Vedtak:
Melanie Röhl stiller ikke til gjenvalg

Heidi Marie Repvik stiller ikke til gjenvalg

Svein Arnold Rokkones stiller ikke til gjenvalg

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Marit Rokkones som nytt forslag

Robert Dahle som nytt forslag

Håvard Pedersen

Erna Irene Berdahl

6.6 4 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Styret har fått tillatelse til å sende den de ønsker.

Protokoll for Kolstadhaugen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Ness (sign.)	15.05.2025
Sekretær	Gunn Kristin Tømmervold (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Susanne Skramstad (sign.)	14.05.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		17 196 204	22 445 376	17 195 320	17 884 048
Felleskostnader kapitaldel		7 078 500	0	7 080 000	7 361 640
Inntekter garasjer		660 349	495 944	674 400	688 896
Utleieinntekter		25 668	25 668	25 670	25 700
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 443 189	2 326 968	2 453 370	2 863 500
Andre driftsinntekter	1	556 606	450 678	212 400	214 800
Sum driftsinntekter		27 960 516	25 744 634	27 641 160	29 038 584
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 890 486	-1 787 479	-1 906 276	-1 948 500
Styrehonorar		-400 000	-300 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger		-21 051	-80 999	-21 051	0
Forretningsfører honorar		-487 536	-473 228	-487 535	-504 000
Honorar administrative tjenester		-290 099	-279 022	-280 970	-290 500
Eksterne honorar	3	-842 501	-273 945	-76 300	-161 000
Kontingent boligbyggelag		-195 000	-180 000	-195 000	-210 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-165 793	-166 909	-158 400	-185 000
Renholdstjenester		-499 804	-563 436	-530 000	-530 000
Løpende vedlikehold	5	-1 542 540	-1 039 987	-800 000	-1 300 000
Periodisk vedlikehold	6	-1 850 001	-985 502	-9 821 600	-25 500 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 657 101	-2 336 544	-2 453 370	-2 875 300
Forsikring		-1 897 122	-1 670 428	-1 804 670	-2 173 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 751 134	-3 523 477	-3 773 800	-4 860 000
Eiendomsavgifter		-2 035 489	-1 997 084	-2 097 000	-2 140 000
Energi, felles		-1 159 039	-1 199 828	-1 296 500	-1 300 000
Andre driftsutgifter	7	-1 654 038	-1 169 143	-1 297 000	-777 300
Sum driftskostnader		-22 338 735	-18 027 010	-27 399 472	-45 154 600
DRIFTSRESULTAT		5 621 781	7 717 623	241 688	-16 116 016
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		334 957	330 873	200 000	200 000
Finanskostnader		-1 821 644	-1 436 718	-2 328 835	-3 130 600
Netto finansposter		-1 486 687	-1 105 845	-2 128 835	-2 930 600
Resultat før skattekostnad		4 135 094	6 611 779	-1 887 147	-19 046 616
Ordinært resultat etter skatt		4 135 094	6 611 779	-1 887 147	-19 046 616
ÅRSRESULTAT	8, 13	4 135 094	6 611 779	-1 887 147	-19 046 616
Disponering av totalresultat:		4 135 094	6 611 779	-1 887 147	-19 046 616
Overført til annen egenkapital		4 135 094	6 611 779	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	193 956 128	193 956 128
Maskiner	9	0	4 569
Andre anleggsmidler	9	165 607	182 088
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	10	222 607	423 521
Sum anleggsmidler		194 344 342	194 566 306
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	73 866	40 062
Periodiserte kostnader	11	705 024	620 639
Andre fordringer	11	0	9 923
Mellomregning Klare Finans	11	405 181	370 619
Opptjente renter	11	157 622	138 486
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 758 289	3 005 425
Sum omløpsmidler		3 099 983	4 185 154
SUM EIENDELER		197 444 324	198 751 461

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	48 600	48 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	141 513 074	137 377 980
Sum egenkapital		141 561 674	137 426 580
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	34 186 055	38 794 419
Borettsinnskudd	14, 16	19 845 000	19 845 000
Sum langsiktig gjeld		54 031 055	58 639 419
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		980 059	1 809 850
Skyldig off. myndigheter		146 539	145 772
Forskudd kunder		441 801	402 050
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		159 449	145 830
Påløpte kostnader		118 248	181 960
Annen kortsiktig gjeld		5 500	0
Sum kortsiktig gjeld		1 851 596	2 685 462
Sum gjeld		55 882 651	61 324 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 444 324	198 751 461
Pantstillelser	14	54 031 055	58 639 419

Sted:_____, dato:_____

Kathrine Hope Langtind
Leder

Christian Andr¶ Simonsen Grindvold
Styremedlem

Gunn Kristin Tømmervold
Styremedlem

Ole Martin Ringdal Oldervik
Styremedlem

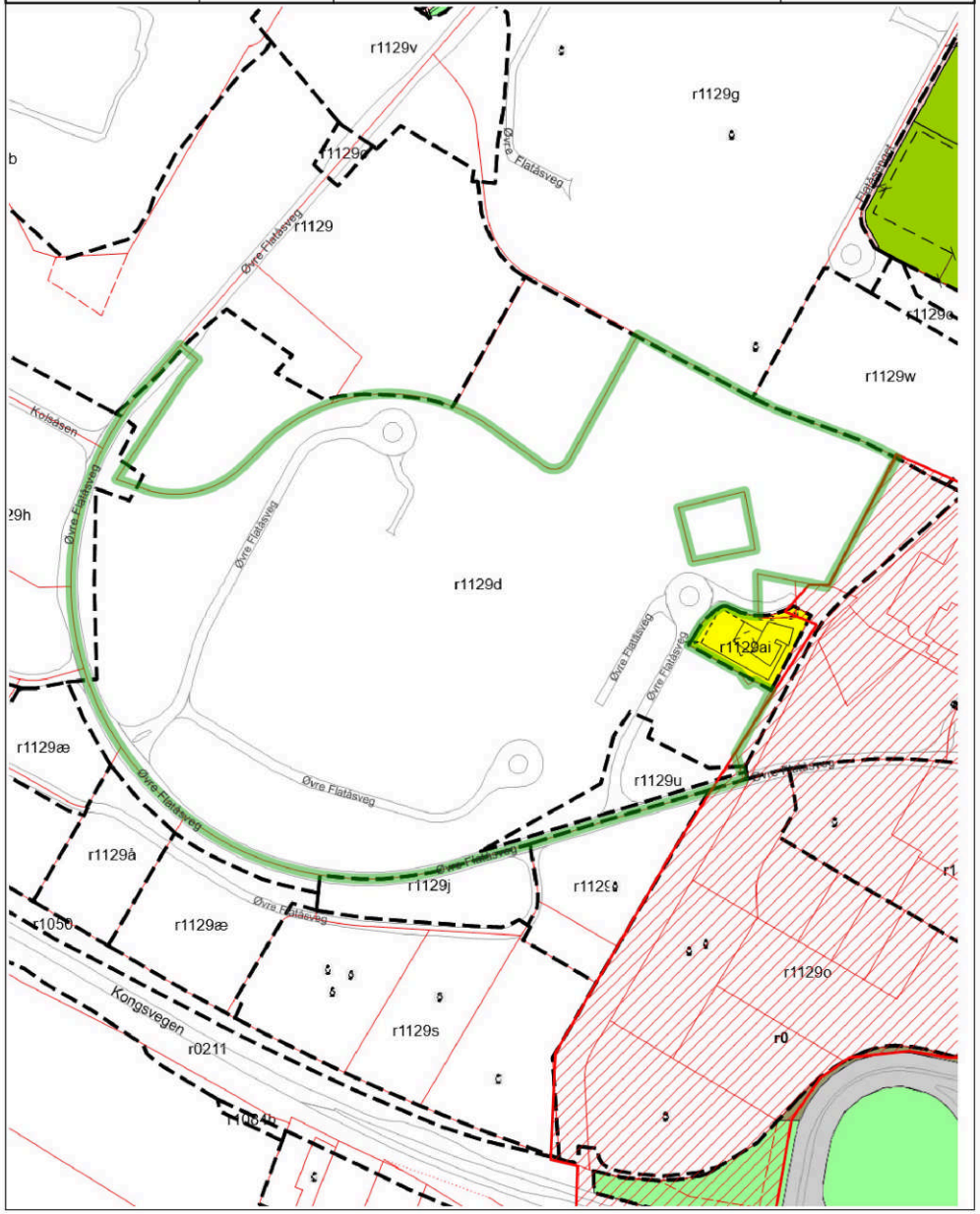
Beathe Angell
Styremedlem

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Flatåsveg 23 7079 FLATÅSEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:3000



Tegnforklaring

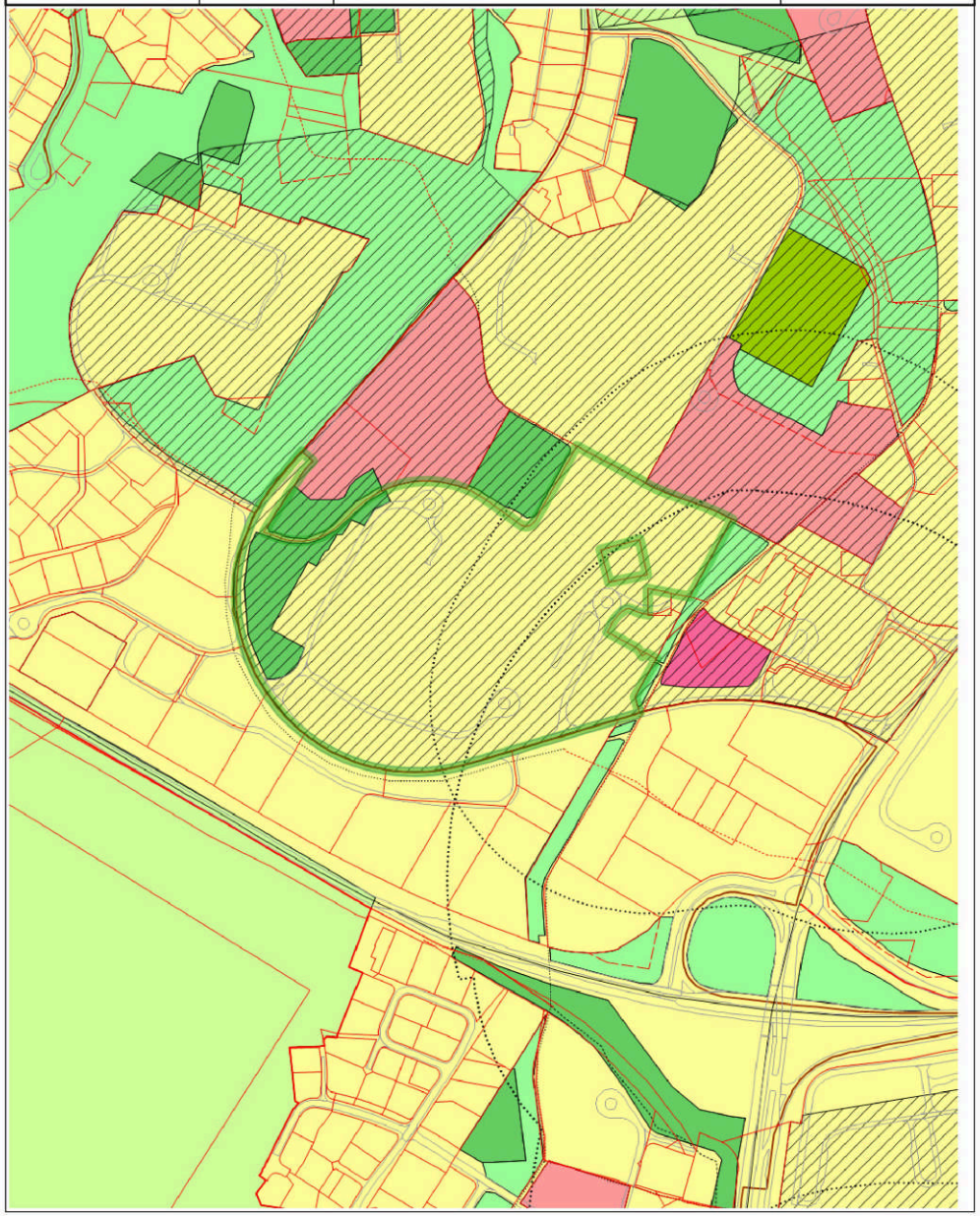
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Flatåsveg 23 7079 FLATÅSEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

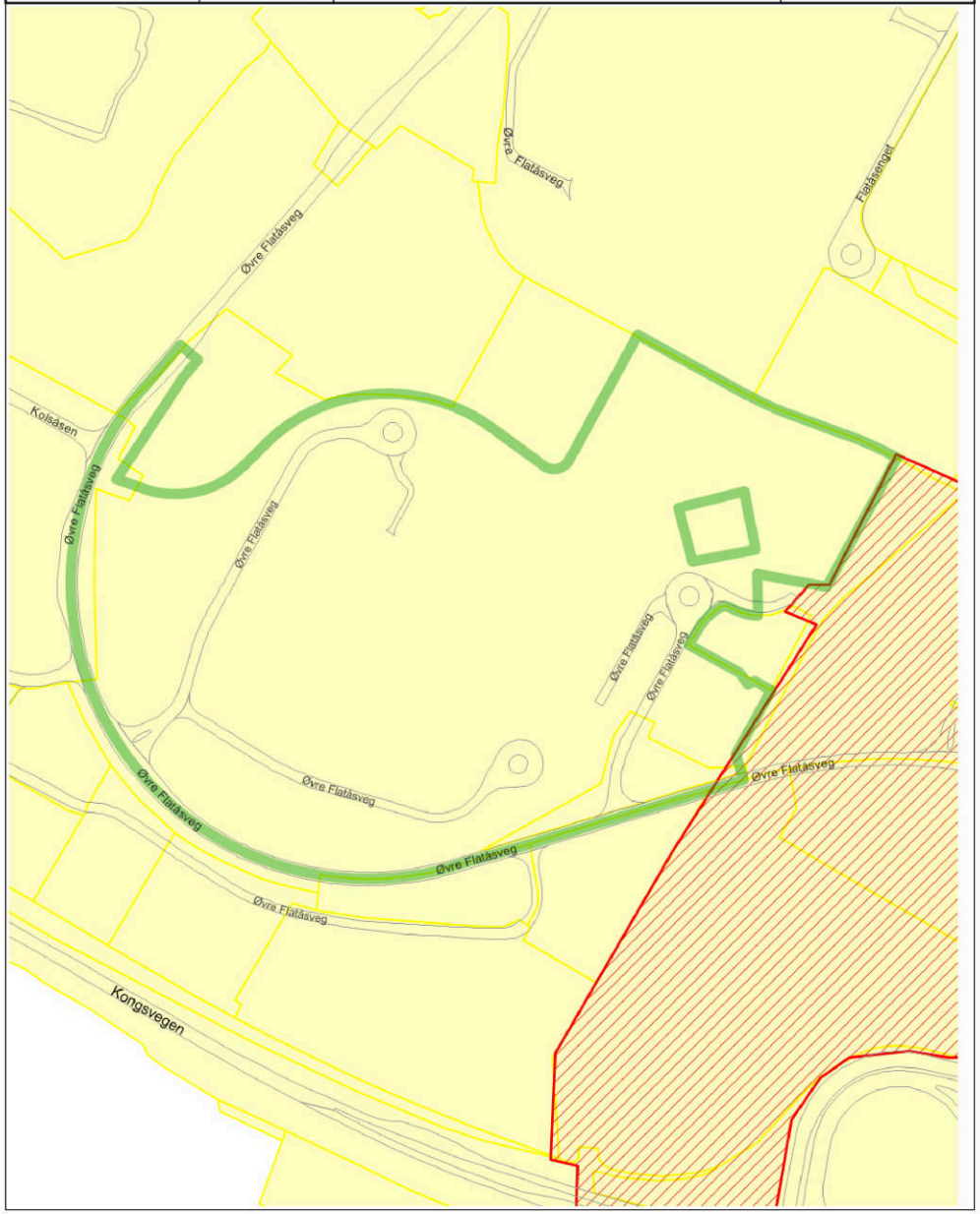
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Bevaring naturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Flatåsveg 23 7079 FLATÅSEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:3000



Tegnforklaring

Veg

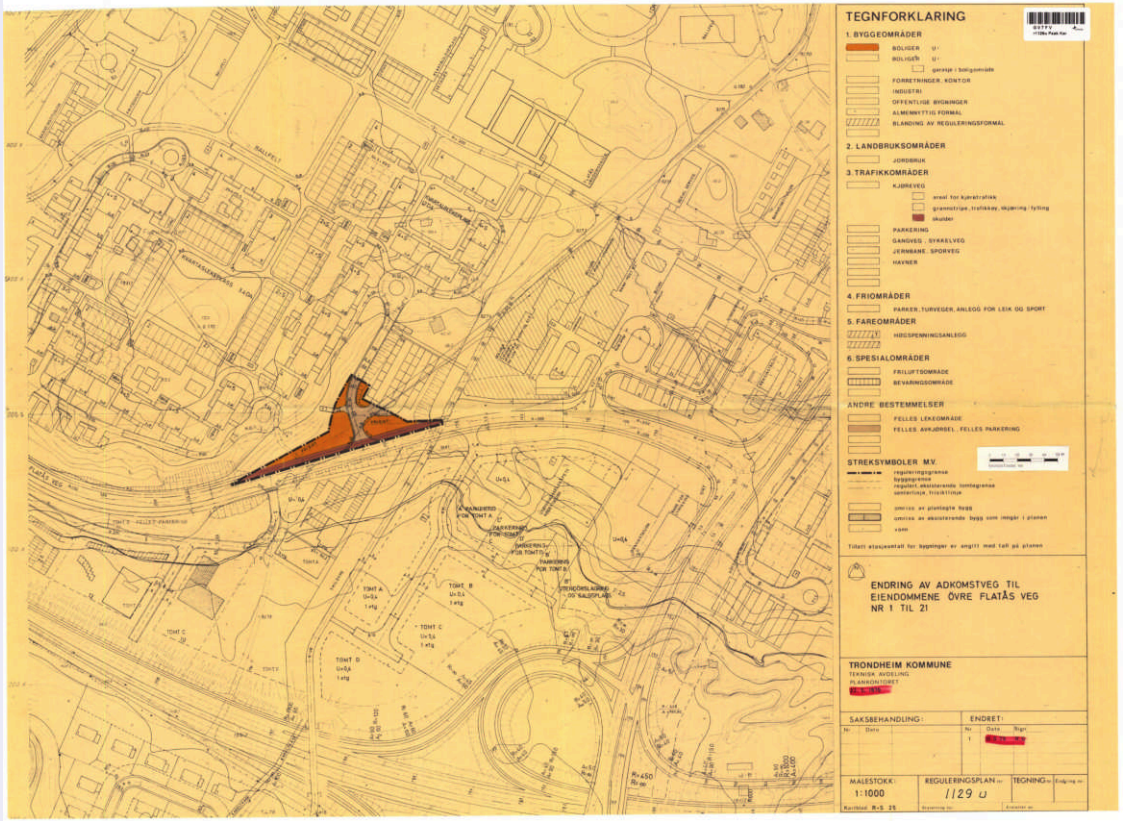
Privatveg gatenavn .

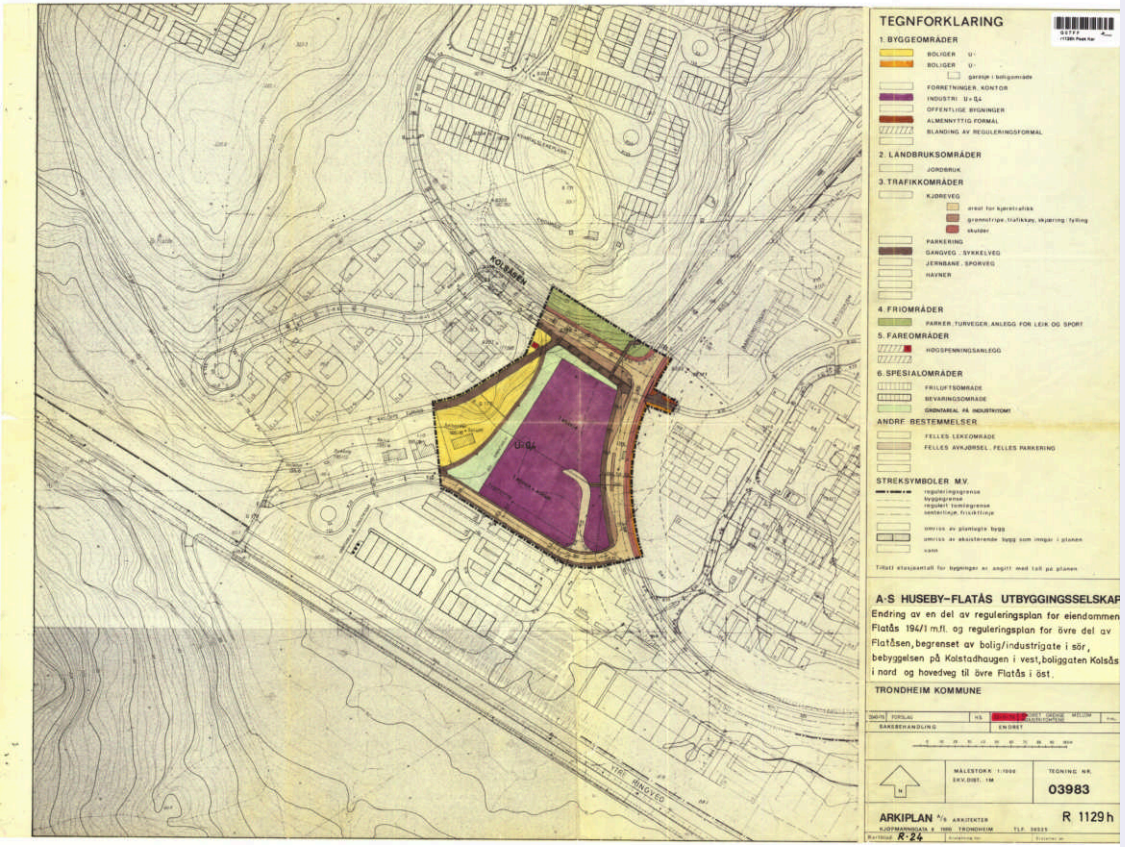
Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå





TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER U-
BOLIGER U-
garasje i boligområde
FORRETNINGER, KONTOR
INDUSTRI U-G
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMÅL
BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
areal for kjøretrafikk
grønnstripe, trafikkøy, skjæring / fylling
skulder
PARKERING
GANGVEG, SYKKELVEG
JERNBANE, SPORVEG
HAVNER

4. FRIOMRÅDER
PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER
HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER
FRILUFTSOMRÅDE
BEVARINGSOMRÅDE
GRØNTAREAL PÅ INDUSTRITOMT

ANDRE BESTEMMELSER
FELLES LEKEOMRÅDE
FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING

STREKSYMBOLER M.V.
reguleringsgrense
byggegrense
regulert tomtegrense
senterlinje, frisiktlinje
omriss av planlagte bygg
omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
vann

Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen.

A-S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP

Endring av en del av reguleringsplan for eiendommen Flatås 194/1 m.fl. og reguleringsplan for øvre del av Flatåsen, begrenset av bolig/industrigate i sør, bebyggelsen på Kalstadhaugen i vest, boliggaten Kolsås i nord og hovedveg til øvre Flatås i øst.

TRONDHEIM KOMMUNE

DATO | FORSLAG | M.S. | KONTROLL | GODKJENT | MEDLEM | mm.
SAKSBEHANDLING | ENDRET

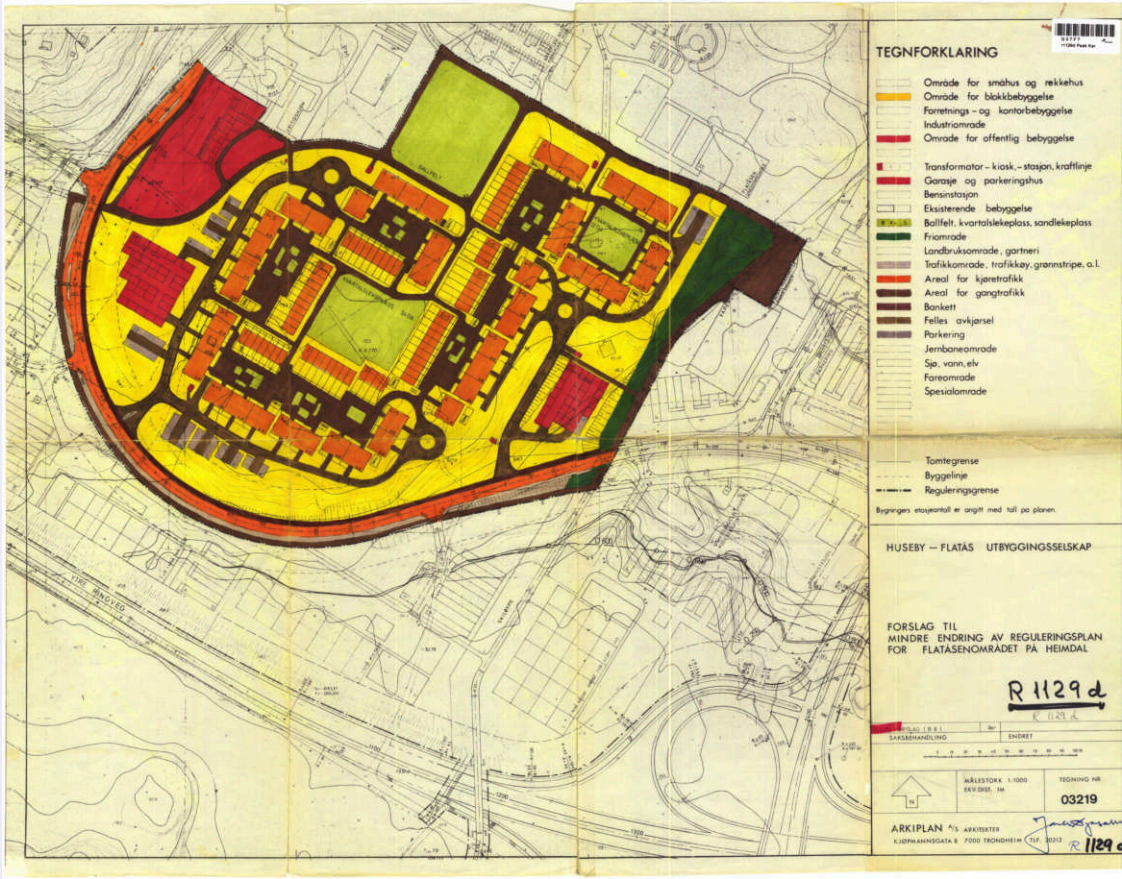
MÅLESTOKK 1:1000
EKV.DIST. 1M

TEGNING NR.
03983

ARKIPLAN A/S ARKITEKTER
SLOTTSMANNSGATA 8 7000 TRONDHEIM TLF. 56555

R 1129h

Rambud R-24



TEGNFORKLARING

Område for småhus og rekkehus
Område for blokkbebyggelse
Forretnings- og kontorbebyggelse
Industriområde
Område for offentlig bebyggelse

Transformator - kiosk, - stasjon, kraftlinje
Garasje og parkeringshus
Bensinstasjon
Eksisterende bebyggelse
Ballfelt, kvartalslekeplass, sandlekeplass
Friområde
Landbruksområde, gartneri
Trafikkområde, trafikkøy, grønnstripe, o.l.
Areal for kjøretrafikk
Areal for gangtrafikk
Bankett
Felles avkjørsel
Parkering
Jernbaneområde
Sjø, vann, elv
Fareområde
Spesialområde

Tomtegrense
Byggelinje
Reguleringsgrense

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

HUSEBY — FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP

FORSLAG TIL
MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN
FOR FLATÅSENOMRÅDET PÅ HEIMDAL

R 1129 d

R 1129 d

DATO | FORSLAG | M.S. | KONTROLL | GODKJENT | MEDLEM | mm.
SAKSBEHANDLING | ENDRET

MÅLESTOKK 1:1000
EKV.DIST. 1M

TEGNING NR.
03219

ARKIPLAN A/S ARKITEKTER
KJØPMANNSGATA 8 7000 TRONDHEIM TLF. 56212

R 1129 d

R 1129

R 1129. st.f. 16.04.74

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FLATÅSOMRÅDET PÅ HEIMDAL.

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

Eksisterende vegetasjon skal søkes mest mulig bevart.

§ 5.

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

§ 6.

Trafokiosker skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

§7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

§11.

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

§ 12.

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, skal ha enhetlig utforming innenfor samme gruppe. Plass som på planen er avsatt til parkering kan med bygningsrådets godkjennelse overbygges. Veglovens bestemmelser om byggelinjer må da overholdes. Plass som på planen er avsatt til garasjer kan unnlates overbygget og anvendes til parkering. På plass som på planen er avsatt til garasjer, kan vaskeplass og serviceplass for biler avsettes. Enkeltgarasjer der disse ikke er frittliggende på planen, tillates bare som tilbygg til hovedhuset.
Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 13.

På areal som på planen er vist for gangtrafikk, skal ferdsel med motorkjørtøyer være forbudt. Forbudet gjelder ikke langsomtgående vedlikeholdsmaskiner og utrykningskjøretøyer under utrykning.
På areal som i planen er vist for parkering og felles avkjørsel, skal parkering bare være tillat på de områder som på planen er merket for parkering (P).

§14.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal vise følgende:
Plassering av boder, lager, garasje eller parkeringsplass, selv om dette ikke skal bygges samtidig med hovedbygningen.
Planering av tomten med kotehøyder.
Bygningsrådet kan kreve en felles plan for tilfluktsrom for sammenhengende grupper av hus med mere enn fire boliger.
Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt raport om grunnundersøkelse.

§ 15.

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

§ 16.

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

§17.

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0606/99

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

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Gunhild Arnstad	98/07324/621 oppgis ved alle henv.		19.04.1999

ØVRE FLATÅSVEG 23, SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR FASADE-REHABILITERING, BOLIGBLOKK

Byggested: ØVRE FLATÅSVEG 23 G.nr.: 194/149
Byggherre: Kolstadhaugen B.L. v/Anton Steinvik
Anmelder: Einar Braaten Arkitektkontor

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

Innledning/saksfremstilling
Opprinnelig søknad er mottatt 23.12.97, registrert som hovedmappe 98/01337, Øvre Flatås veg med oddetallsnummer fra 3-11, 15-23, 41-53, med underdeling varierende fra A-K.

Denne søknaden gjelder **Øvre Flatåsvei 23**.

Søknaden er mottatt 18.03.98. Tegninger mottatt 22.12.98 ligger til grunn for behandlingen.

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

Hele området er planlagt rehabilitert. Det er tidligere godkjent søknader for fasaderehabilitering for flere av tunene.

Bebyggelsen er oppført på midten av 70-tallet. Bygningene har en karakteristisk hovedform med saltak med spesiell gavlløsning. Fasadene er i dag kledd med Eternittplater og fargesatt i relativt mørke farger.

Rehabiliteringen omfatter demontering av Eternittplater i fasadene, samt ny tilleggsisolering. Vinduer byttes og vindusåpninger reduseres noe. Blokkene kles med tegl mens rekkehusene får liggende malt faspanel. Takene forsterkes og tekkes med "Decra" med utseende som ru krumtegl takpanner.

Balkongfronter på blokkene skiftes og balkongene utvides. Det planlegges innglassing med sprosseløst skyveglass. Alle balkonger får tett brystning med åpne "tittefelt".

Blokkene får nye overdekkede inngangsfelt og nye inngangsdører.

Vurdering/begrunnelse
Fasaderehabiliteringen vil medføre en total eksteriørmessig fornying av bygningene. Det synes som en klar intensjon å endre den nøkterne karakteren som preger bebyggelsen i dag. Det innføres nye materialer, utspring i fasadelivet og nye formelementer som medfører at fasadeuttrykket endres vesentlig.

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

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES

Tiltaket tillates gjennomført som omsøkt.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

B1 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting

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

C1 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstuksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.

C2 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

RIVINGSARBEIDER

D1 Ansvarshavende for rivingsarbeider skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.

D2 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kumme fremlegges.

D3 Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i samsvar med Arbeidstilsynets til en hver tid gjeldene forskrifter og merkes i samsvar med disse.

D4 Det skal i denne sammenheng dokumenteres at vedkommende ansvarshavende har tillatelse fra Direktoratet for Arbeidstilsynet til å utføre denne type arbeid.

D5 Det skal medfølge redegjørelse for håndtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.

Da Denne tillatelsen gjelder bare oppfylling av rene masser, avgrenset til jord, stein, betong og teglstein.

ANDRE VILKÅR:

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

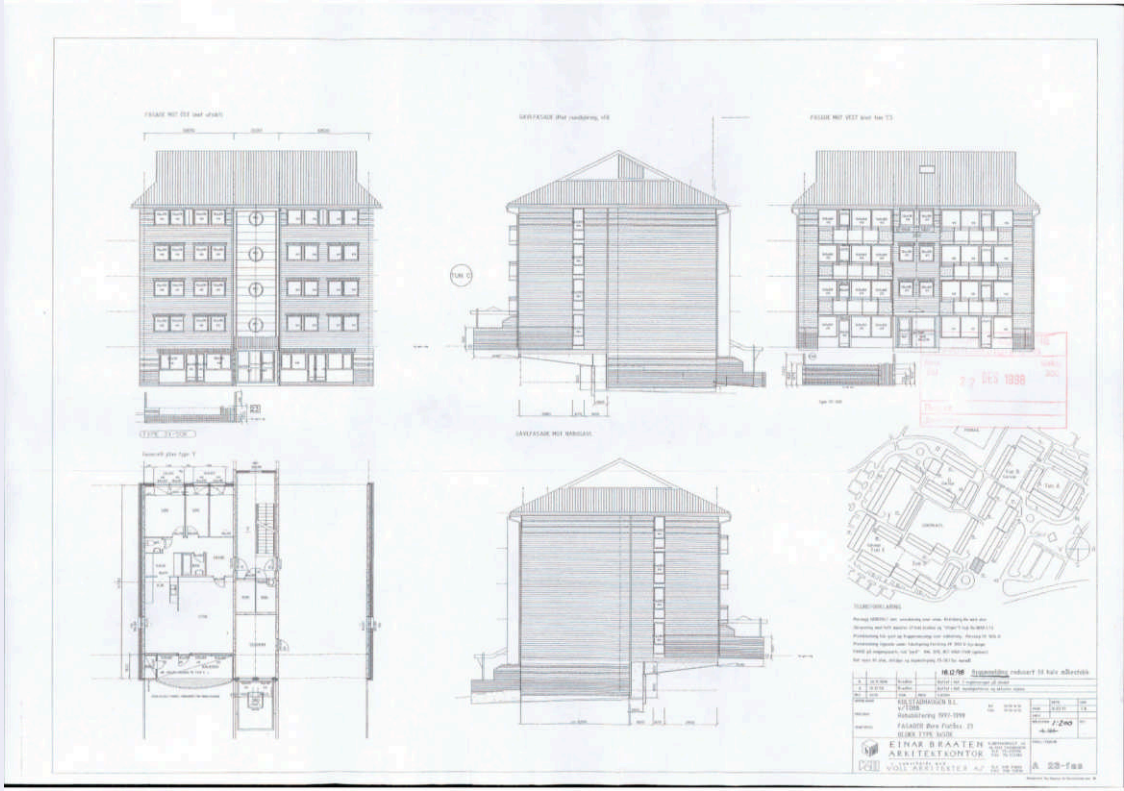
Vedtaket er fattet i medhold av plan-og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

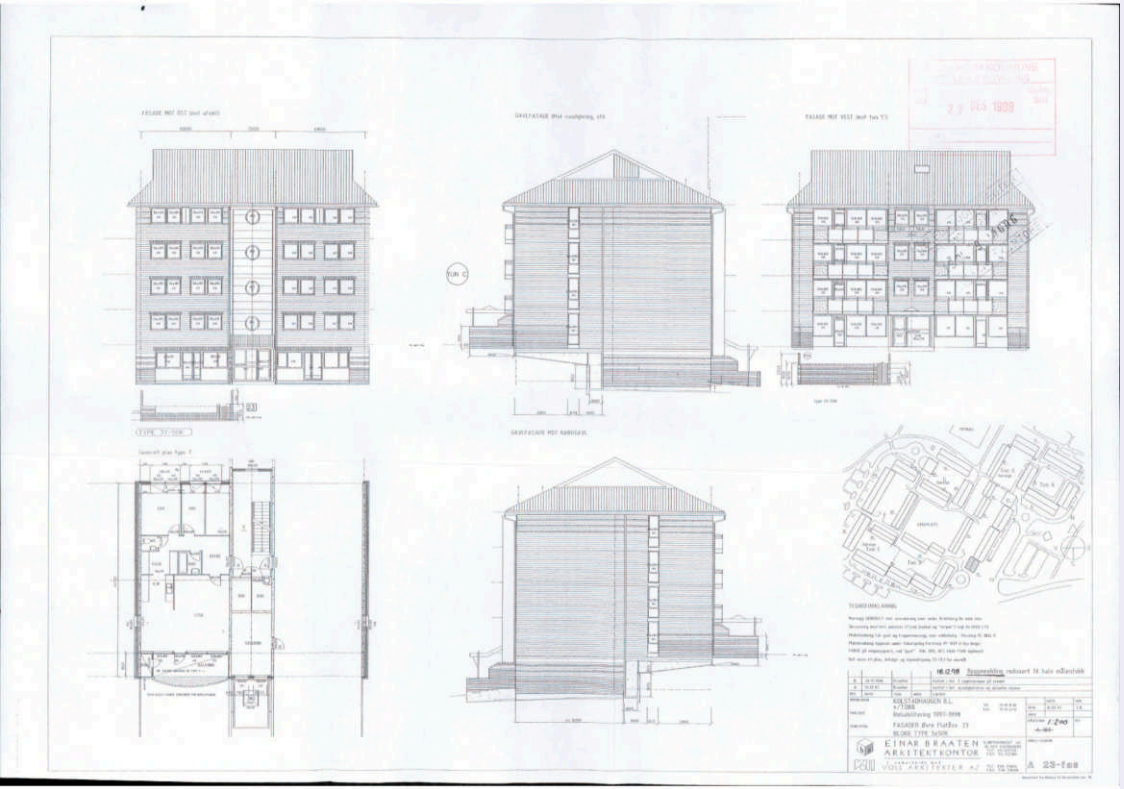
Med hilsen
Seksjon for plan-og byggesaker

Liv Svare
seksjonsleder

Gunhild Arnstad
saksbehandler

Kopi til: Einar Braaten Arkitektkontor, Kjøpmannsgt.40, 7011 Trondheim
Vedlegg





TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

Bygn.rådets j.nr. 55/74

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Flatås øvre 23		den 23.1.-74	Sak nr. 74/88

Protokollutskrift:

Byggemelding fra A/S Huseby Flatås Utbyggingsselskap på boligblokk på Flatås øvre nr. 23.
Blokken føres opp i 4 etasjer med sokkel og bebygd areal er på 253 m². Det gir i sokkeletasje plass for 2 stk. 2-roms leiligheter og i de øvrige etasjer plass for 5 stk. 3-roms leiligheter, 3 stk. 4-roms leiligheter, tilsammen 10 leiligheter.
Samtlige leiligheter har eget kjøkken, bad og w.c. med nødv. boder i kjeller.
2-roms leilighetene har plass for vaskemaskin på bad, de øvrige leiligheter har eget vaskerom.
De har alle egen balkong med bod i tilknytting til denne. Endel av leilighetene har bod i trapperom.
Blokken anmeldes med mekanisk avtrekk og elektrisk oppvarming uten piper eller noen annen form for alt. oppvarming.
Blokken føres opp med bærende konstruksjoner i betong. Utvendige ikkebærende vegger må utføres i bindingsverk med brannherdig kledning i klasse B-15 på begge sider.
Tak utføres som saltak med eternitt tekking.

Vedtak:

Ad. Situasjonskartet:

Tomten ligger i et område som disponeres av A/S Huseby Flatås Utbyggingsselskap.
Gater med vann og kloakkledninger er under opparbeidelse av bygningsselskapet etter avtale med tekn. rådmann og planer godkjent av byingeniøren.
Kloakkavløpet er basert på separatsystem.

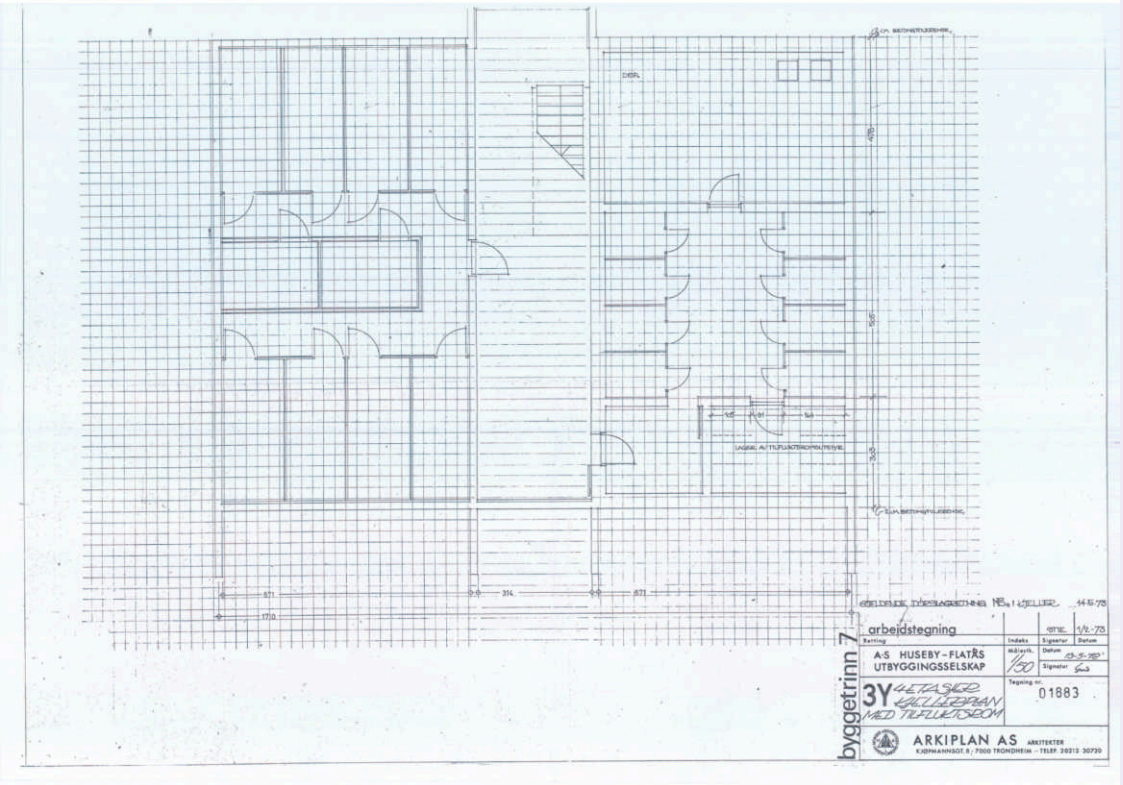
Ad. Byggemeldingen:

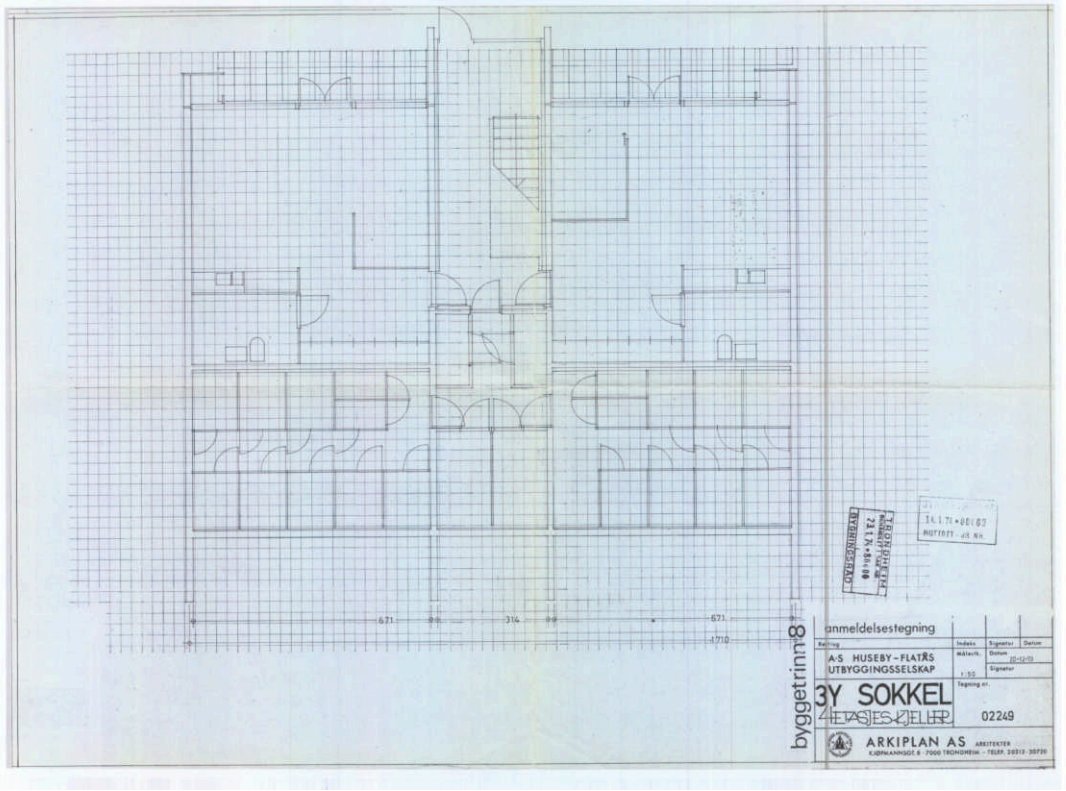
Under forutsetning av at reguleringsplan for området stadfestes finner bygningsrådet å kunne godkjenne byggemeldingen.
Forøvrig godkjennes planene på følgende betingelser:

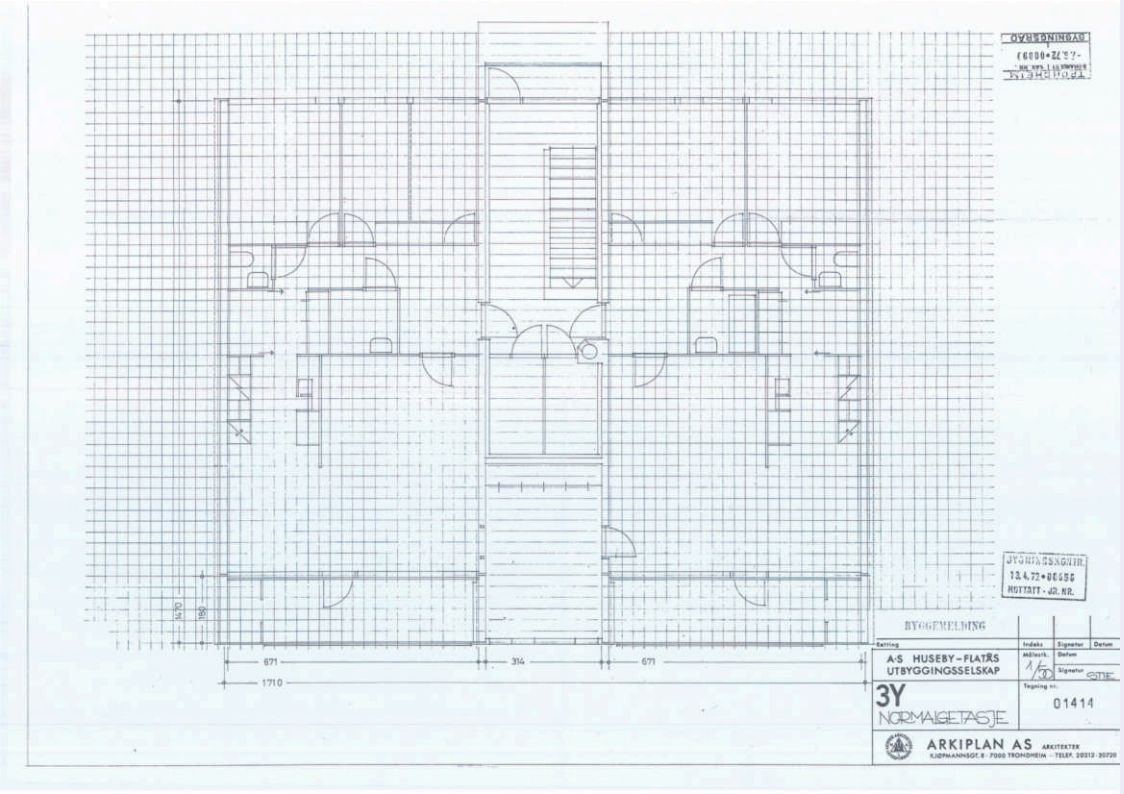
1. Trondheim brannstyres vedtak av 23.5.-72 i forbindelse med blokkene i tidligere byggetrinn må taes til følge. Videre pekes på at loftene må seksjoneres i samråd med brannsjefen.
2. Søppelsjakter og søppelrom må utføres etter gjeldende forskrifter og i samråd med helserådet og renholdsverket.
3. Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt. Boder i kjeller må ventileres forsvarlig.
4. Tilfluktsrom må innredes etter gjeldende forskrifter.
5. Bygningsrådet finner for sin del å måtte uttrykke ønske om at trappehuset føres opp til loft, slik at loftet senere kan taes i bruk til boder.
6. Statiske beregninger samt konstruksjonstegninger for betongkonstruksjonene må sendes bygningskontrollen til godkjenning.
7. Bygningsrådet tar forbehold om å kunne komme tilbake til detaljer og andre forhold ved blokken etter at mer detaljerte tegninger foreligger. Endelig valg av fasadekledning med farge må forelegges bygningsrådet for endelig godkjenning.
8. Høyde på 1. etasjes gulv skal fastlegges av bygningskontrollør i samråd med arkitekten etter at blokkene er stukket ut i marken. Det forutsettes at gulv i leiligheter i sokkeletasje over alt blir liggende over utenforliggende terreng.
9. Blokken skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

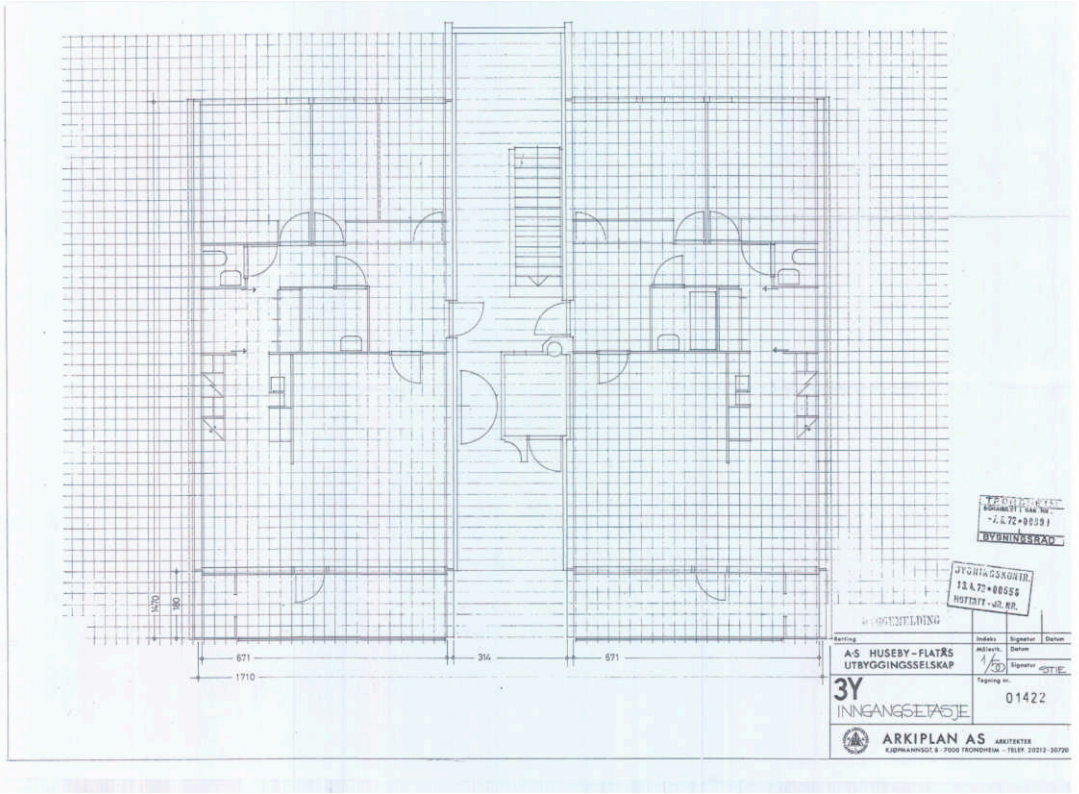
8000-7-73 Sentrum

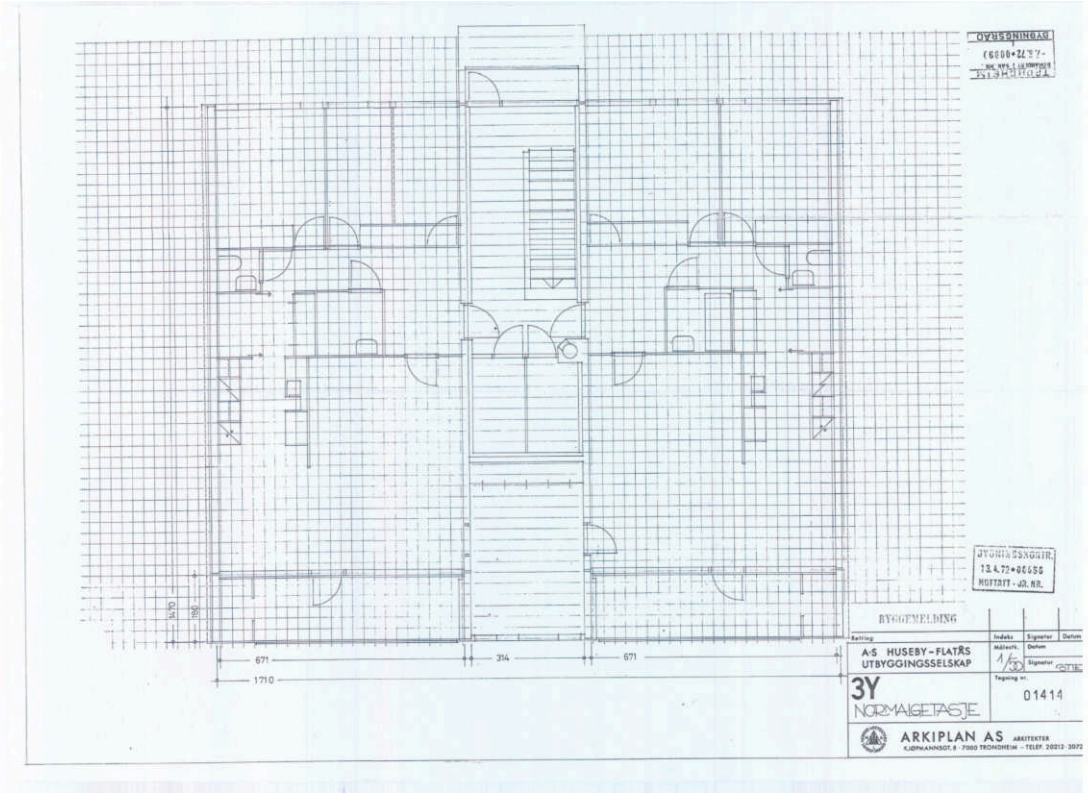
Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.


DISK.
LADBAR AV TILFLUKTSROMMSVEGG
571
314
671
1710
byggetrinn 7
arbeidstegning
A·S HUSEBY – FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP
3Y 4 ETASJER KJELLERPLAN MED TILFLUKTSROM
01883
ARKIPLAN AS ARKITEKTER
KJØPMANNSGT. 8 / 7000 TRONDHEIM – TELEF. 30213 30730


671
314
671
1710
byggetrinn 8
anmeldelsestegning
A·S HUSEBY – FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP
3Y SOKKEL 4 ETASJES KJELLER
02249
ARKIPLAN AS ARKITEKTER
KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM – TELEF. 30213 30730


671
314
671
1710
1470
180
BYGGEMELDING
A-S HUSEBY-FLATRS UTBYGGINGSSELSKAP
3Y
NORMALETASJE
01414
ARKIPLAN AS
ARKITEKTER
KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 20313 - 30720


671
314
671
1710
1470
180
BYGGEMELDING
A-S HUSEBY-FLATRS UTBYGGINGSSELSKAP
3Y
INNGANGSETASJE
01422
ARKIPLAN AS
ARKITEKTER
KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 20313 - 30720



ØVRE FLATÅSVEG 23

Nabolaget Øvre Flatås - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Flatåsen senter	Linje 16, 23, 40, 50, 52, 53, 101	5 min 0.4 km
Heimdal stasjon	Linje R70	7 min 3.2 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 12.2 km
Trondheim Værnes		34 min

SKOLER

Flatåsen skole (1-10 kl.)	710 elever, 41 klasser	5 min 0.4 km
Huseby barneskole (1-10 kl.)	510 elever, 47 klasser	20 min 1.6 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.)	66 elever, 6 klasser	24 min 1.8 km
Romolslia skole (1-7 kl.)	182 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)	457 elever, 29 klasser	6 min 3 km
Cissi Klein videregående skole		17 min
Heimdal videregående skole	730 elever	19 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fogdenget 7	15 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

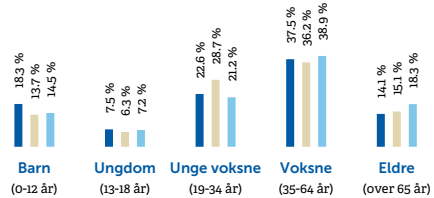
NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Flatås	938	405
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Furutoppen barnehage (1-5 år)	111 barn	6 min 0.4 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år)	42 barn	6 min 0.5 km
Huseby barnehage (1-5 år)	74 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Flatåsen	Post i butikk, PostNord	5 min 0.3 km
Coop Extra Flatåsen		6 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

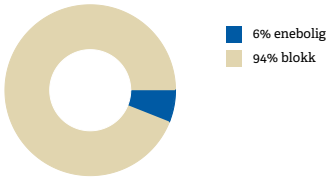
TRYGGHET DER BARNA FERDES

Trygge 84/100

SPORT

Flatåsen skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.4 km
Flatåshallen og flatåsen idrettspla... Aktivitetshall, fotball	6 min 0.5 km
Fitnesspoint Flatåsen	6 min
3T-Saupstad	15 min

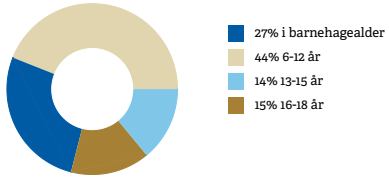
BOLIGMASSE



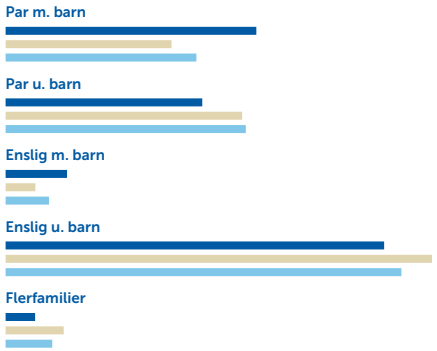
VARER/TJENESTER

City Syd	6 min
Vitusapotek Saupstad Senter	15 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

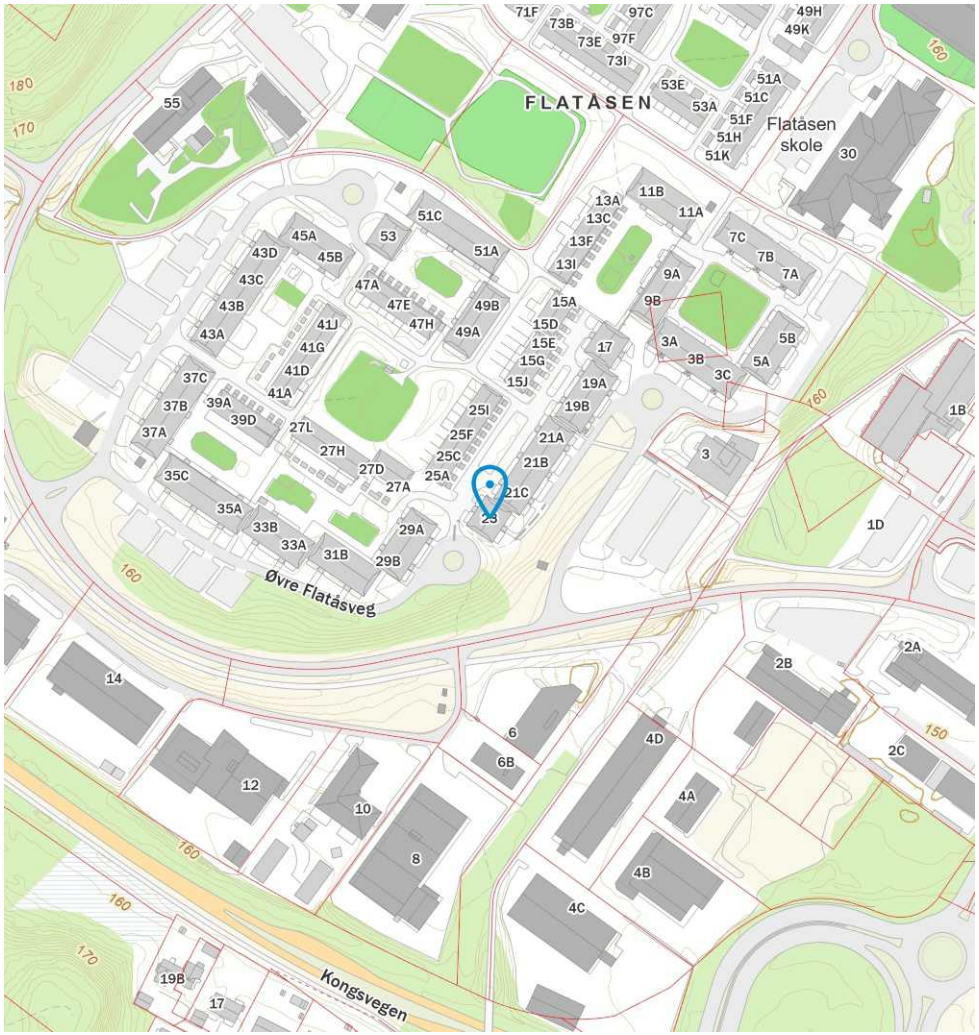


SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

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 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250584 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Øvre Flatåsveg 23, 7079 Flatåsen.
Andelsnr. 185 i KOLSTADHAUGEN BORETTSLAG, org.nr. 848819662, 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: 31250584
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.08.2025

EiendomsMegler 1

Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no