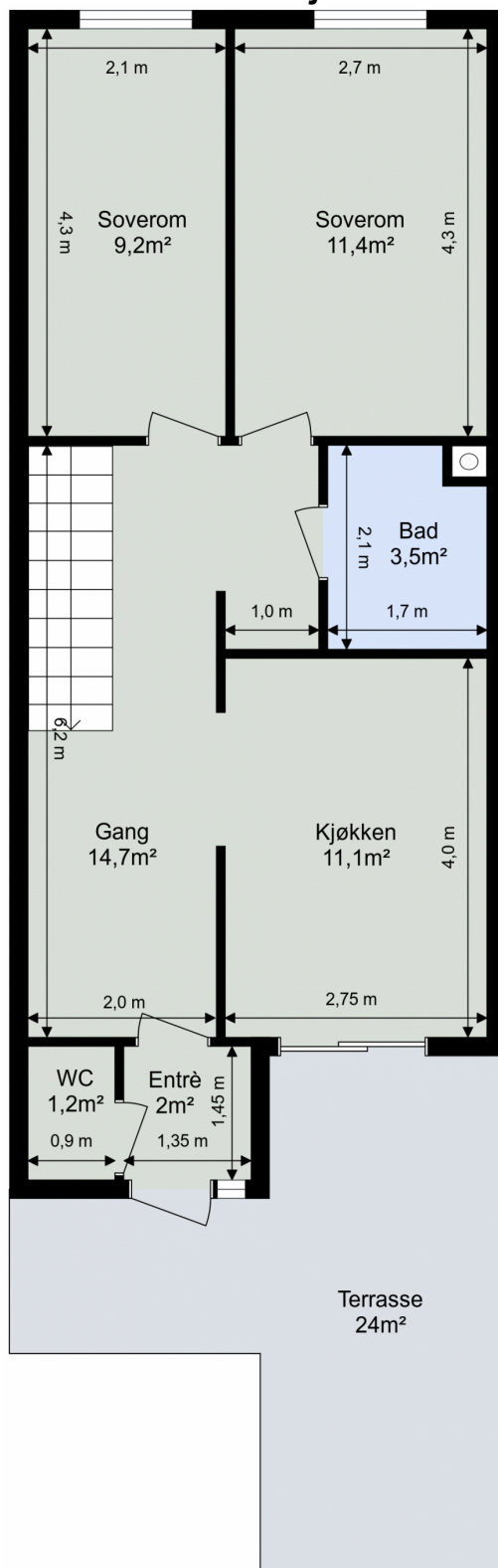


Nedre Flatåsveg 110

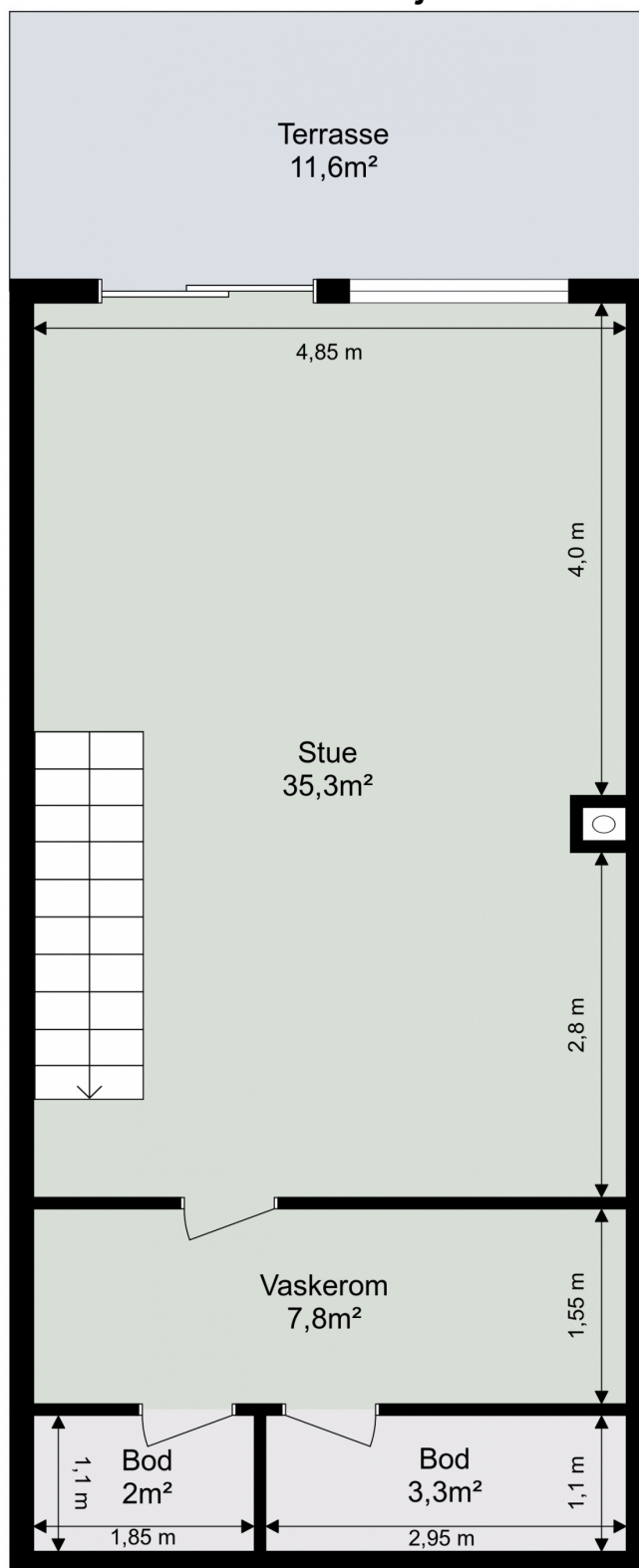
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Nedre Flatåsveg 110

Underetasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal	
Oppdragsnr.	
82250117	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Julianne S Jenssen	Joakim Rove

Gateadresse	
Nedre Flatåsveg 110	
Poststed	Postnr
FLATÅSEN	7099

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har pusset opp badet i 2018. Det bemerkes at baderomsplater er ikke rett anført på vegg.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I følge tidligere eier var det utført arbeid på badet av faglært. Ukjent for oss hvilke firma dette var.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet til automatsikringsskap, ordnet ny stikkontakt på kjøkkenet samt fjernet en.

Arbeid utført av

Trondheim elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sikringsskap ble kontrollert når det ble byttet i 2024. I følge tidligere eier ble det gjort av Tensio i 2020.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tak ble byttet i 2023 i regi av borettslaget. Det ble bygget ny platting utenfor i regi av egeninnsats i 2024.

Arbeid utført av

Ikke sikker på hvilke firma som gjorde, styret kan kontaktes for mer info.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det står nærmere beskrevet i boligopplysninger om borettslaget.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julianne S. Jenssen	9e6b5a9a26a673270be8 52f184e366bf65d09e91	05.11.2025 12:23:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Rove	87a494fde2ea7cc5a4776 08b38d5ba4bc93a2f58	05.11.2025 12:28:38 UTC	Signer authenticated by One time code

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



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Nedre Flatåsveg 110

7099 FLATÅSEN

5001/190/0/72/71/0

Rapportdato

06.11.2025

TG 0		0
TG 1		4
TG 2		6
TG 3		1
TG IU		0

NEDRE FLATÅSVEG 110 - 5001/190/0/72/71/0

Befaring utført den 03.11.2025 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

NEDRE FLATÅSVEG 110 - 5001/190/0/72/71/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Nedre Flatåsveg 110 , 7099, FLATÅSEN

Matrikkel: 5001/190/0/72/71/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1980

Tomt: 46 291.60 m²

Hjemmelshaver(e): Joakim Rove, Julianne Steinsland Jenssen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet over to plan i blokk/rekkehus med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel. Saltak teknet med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret, med unntak av enkelte bygningsdeler, og fremstår med normal bruksslitasje. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert over halvparten av forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Det registreres avvik med strakstiltak i rapporten, forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ekstern bod var ikke tilgjengelig på befaringsdagen og derfor ikke oppmålt av takstmann.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger informerer om at badet ble renoveret i 2018.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

NEDRE FLATÅSVEG 110 - 5001/190/0/72/71/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1. Etasje

BRA-i 55 m ²	BRA-e 6 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 24 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, toalettrom, gang, kjøkken, bad og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e Utvendig bod. Oppgitte mål er oppmålt av selger i ettertid av befaringen.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

Underetasje

BRA-i 49 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 12 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue, vaskerom og 2 boder.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

Sum areal

BRA-i 104 m ²	BRA-e 6 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 36 m ²
-----------------------------	---------------------------	---------------------------	----------------------------------

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA 110 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 98m² / S-Rom: 6m².

NEDRE FLATÅSVEG 110 - 5001/190/0/72/71/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

6

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Tilstandsgraden settes på bakgrunn av overnevnte avvik, hvor det registreres ufagmessig utførelse av våtromsplater.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Rommet har kun sentralt avtrekk ut tilluftsmulighet fra tilstøtende rom. Etablering av luftespalter mellom dørblad og terskel anbefales etablert.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Vaskerom: Vaskerommet må påregnes oppgradert for å tilfredstille dagens krav til ett vaskerom. Rommet innehar ikke tettesjikt, gulvet er av ubehandlet betong og vegger er kledd med plater av tre. Rommet innehar sluk i gulv, opplegg for vaskemaskin (kran og avløp) og varmtvannsbereder. Det er ikke registrert synlige skader på befaringsdagen, eventuelt lekkasjevann kan føre til skader på tilstøtende konstruksjon. Etablering av lekkasjevakt og mekanisk avtrekk/tilluftsmulighet anbefales.

Toalettrom: Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterner er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det TG2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

VVS: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

NEDRE FLATÅSVEG 110 - 5001/190/0/72/71/0

1

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommets vegger har tettesjikt med våtromsplater som er ufagmessig montert. Det er registrert stor bevegelse ved bunnlist i dusjsone, samt glippe mellom gulvebelegg og våtromsplater, og derav mistanke om utettheter i overgang mellom gulv og vegg. Hjørneprofiler er ikke tilfredsstillende tettet, noe som øker risikoen for fuktskader. Tiltak for utbedring av tettesjikt må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger fremviser samsvarserklæringer på utførte arbeider vedrørende det elektriske anlegget under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

05.11.2025.

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei



Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Nei

Er det oppforede gulv?

Ja

Kommentar:

Vaskerommet har oppforet gulv kledd med terrassebord.

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Fritt eksponerte betongoverflater er kontrollerte uten nevneverdige avvik.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Luftelyrter på vegg.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Ved fuktsøk på vegger under terreng ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Ingen synlige tegn til fuktinnslag på fritt eksponert flater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at badet ble renoverert av tidligere eier i 2018.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det registreres ufagmessig utførelse av våtromsplater. Plater er feilmonterte slik at de ikke låses fast av hjørneprofiler. Våtromsplater er ikke forseglet med silikon inn mot hjørneprofiler, dette øker risikoen for fuktskader, spesielt i dusjsonen. Det registreres store bevegelser ved trykkbelastning i nedre del av våtromsplater i dusjsone, her bemerkes glippe mellom gulvbelegg og våtromsplater.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater**TG 2** **Kommentar:**

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av overnevnte avvik, hvor det registreres ufagmessig utførelse av våtromsplater.

Levetid:

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



NEDRE FLATÅSVEG 110 - 5001/190/0/72/71/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:

Våtrommets vegger har tettesjikt med våtromsplater som er ufagmessig montert. Det er registrert stor bevegelse ved bunnlist i dusjsone, samt glippe mellom gulvbelegg og våtromsplater, og derav mistanke om utettheter i overgang mellom gulv og vegg. Hjørneprofiler er ikke tilfredsstillende tettet, noe som øker risikoen for fuktskader. Tiltak for utbedring av tettesjikt må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

- ❗ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ❗ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- ❗ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralavtrekk uten tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Rommet har kun sentralt avtrekk ut tilluftsmulighet fra tilstøtende rom. Etablering av luftespalter mellom dørblad og terskel anbefales etablert.

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.



Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.



Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Tilstøtende mot dusjsone er kjøkken og annen eiers eiendom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2 

Kommentar:

Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Våtrommets tettesjikt påregnes oppgradert grunnet manglende fagmessig utførelse.

5

Piper / ildsteder

TG 1



Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på synlige deler av pipeløpet. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

NEDRE FLATÅSVEG 110 - 5001/190/0/72/71/0



Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.



Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommet må påregnes oppgradert for å tilfredstille dagens krav til ett vaskerom. Rommet innehar ikke tettesjikt, gulvet er av ubehandlet betong og vegger er kledd med plater av tre. Rommet innehar sluk i gulv, opplegg for vaskemaskin (kran og avløp) og varmtvannsbereder.

Det er ikke registrert synlige skader på befaringsdagen, eventuelt lekkasjevann kan føre til skader på tilstøtende konstruksjon. Etablering av lekkasjevakt og mekanisk avtrekk/tilluftsmulighet anbefales.

NEDRE FLATÅSVEG 110 - 5001/190/0/72/71/0



Totalvurdering

Kommentar:

Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det TG2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk via sentralt ventilasjonsaggregat.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integreerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Dette anbefales etablert for at benkeplate ikke skal swelle eller sprekke opp i samme område.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

I kott over trapp i 1. etasje.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablere tilluft / gjennomstrømning til våtrommet.

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om oppgradering av sikringsskap, samt bytte av enkelte stikkontakter og brytere i 2024.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at det foreligger samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført under selgers botid

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert i 2007 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Bilde





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 996/10

Arkiplan AS Arkitektkontor
Innherredsveien 7

FERDIGATTEST

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Anders Nohre

Vår ref.
04/32816
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Kirsti Rønning

Dato
26.03.2010

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

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

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 22.03.2010.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

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

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

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

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

Klagefrist

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

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

GENERELLE HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAG TILKNYTTET TOBB

Søndre Flatåsen borettslag

Sist oppdatert i ordinær generalforsamling 04.05.2021

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET!

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

ANSVAR - OMFANG

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

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

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING

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

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

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

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

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

Respekter skiltingen.

Ladbare kjøretøy:

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

RENHOLD

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

KILDESORTERING - AVFALL

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

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

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

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

RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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

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

BADEROM, WC., KRANER OG LEDNINGER

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

VEGGDYRSKONTROLL

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

PLIKTER - MISLIGHOLD

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

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

DYREHOLDSREGLER FOR SØNDRE FLATÅSEN BORETTSLAG

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

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

Regler for bruk av grillutstyr i borettslaget

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

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

Generelt:

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

Hva slags grill kan benyttes.

Kullgrill: av hensyn til brannfaren, og fare for brannspredning i vår trehusbebyggelse er det **ikke** tillatt å bruke noen form for kullgrill i borettslaget, herunder også engangsgriller.

Det er flest ulykker med kullgrill. Det handler ofte om brannskader på personer.

Problemet med kullgrill er at man ikke har kontroll over varmen. Ved opptenning flammer det veldig opp, og når man er ferdig med å grille, er kullet varmt kanskje inntil et døgn etterpå. Hvis man da lagrer det på en uforsvarlig måte, kan det lett oppstå brann.

Gassgrill: er tillatt.

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

Følg alltid sikkerhetsreglene:

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

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

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

Retningslinjer for oppsetting og bruk av trampoliner i borettslaget

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

Vedtekter

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

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 14.05.1980
sist endret 05.05.2025.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Dersom andelseier ønsker å sette inn takvindu, skal dette søkes om skriftlig til styret. Innsetting av takvindu bekostes av andelseier og skal utføres/dokumenteres av autorisert firma. Andelseier er ansvarlig for å holde takvinduet forsvarlig vedlikeholdt, samt for eventuelle utbedringer, reparasjoner og utskiftninger av takvinduet. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som oppstår på grunn av takvinduet, og plikter å holde borettslaget skadesløs i den forbindelse. Dette punktet gjelder fra 05.05.2025.

(9) Dersom andelseier ønsker å gjøre endringer på fasade utenfor sin leilighet, må dette søkes om skriftlig til styret. Alt som blir brukt til endringer, bekostes av den enkelte og skal utføres forskriftsmessig. Andelseier er ansvarlig for alt av vedlikehold, utskiftninger og reparasjoner, dette gjelder endringer gjort av andelseier. Andelseier er ansvarlig for enhver skade gjort på slike fasadeendringer, plikter å holde borettslaget skadesløs i den forbindelse. Dette punktet gjelder fra 05.05.2025

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Søndre Flatåsen Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Flatås hallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Torstein Rønning

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Kirsti Evjen

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

Vedtak:

Valgt ble: Monika Bostad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 41

Antall fullmakter: 19

Totalt stemmeberettigede: 60

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Kirsti Evjen hadde bemerkninger til valgkomiteens innstilling.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

GF vil ha utgifter til leie/leasing av brøyteutstyr spesifisert i regnskapet

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

Se vedlegg

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 222.500

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Garasjeanlegg

Styret foreslår å oppføre en mindre garasjebygging for å lagre brøyteutstyr på en trygg og hensiktsmessig måte. Per i dag står utstyret utendørs, noe som forkorter levetiden og gjør det mindre tilgjengelig i vinterhalvåret. En garasje vil beskytte utstyret mot vær og vind, samt bidra til et ryddigere fellesområde.

Det er innhentet pristilbud på kostnadene for bygging av garasjen til maxpris 2.945.000 og det blir 3.681.572,- inkl mva. Finansiering foreslås dekket gjennom oppsparte midler / opplåning

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at det bygges en garasje for lagring av brøyteutstyr på fellesareal og fasiliteter til vaktmester i henhold til fremlagt forslag fra Veidekke. Veidekke søke nødvendige tillatelser, og gjennomfører prosjektet innen en kostnadsramme på maxpris 2.945.257 kr og det blir 3.681.572 kr inkl mva.

nei: 17

blank: 2

Ja: 41

5.2 Fiber i borettslaget

Styret fremmer et forslag om at generalforsamlingen gir det kommende styret "fullmakt til å innhente priser og avtale utbygging av fiber i borettslaget, som ivaretar beboernes ønsker:

- Ingen ekstra økning i den enkelte beboers månedlige kostnader til elektroniske avtaler som følge av fiberutbygging
- TV og internett skal fortsatt være inkludert for hver enkelt beboer.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir det kommende styret "fullmakt til å innhente priser og avtale utbygging av fiber i borettslaget, som ivaretar beboernes ønsker. Forslag skal informeres/stemmes over på generalforsamling etter ferdig utredning.

blank: 1

nei: 3

ja: 55

5.3 Endringer i vedtekt 5-1 (8)

Endres fra:

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

Til:

Dersom andelseier ønsker å sette inn takvindu, skal dette søkes om skriftlig til styret. Innsetting av takvindu bekostes av andelseier og skal utføres/dokumenteres av autorisert firma. Andelseier er ansvarlig for å holde takvinduet forsvarlig vedlikeholdt, samt for eventuelle utbedringer, reparasjoner og utskiftninger av takvinduet. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som oppstår på grunn av takvinduet, og plikter å holde borettslaget skadesløs i den forbindelse. Dette punktet gjelder fra 05.05.2025.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar endringene i vedtekt 5-1 (8)

Nei: 2

blanke: 4

ja: 53

5.4 Endringer i vedtekt 5-1 (9)

Endres fra:

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

Til:

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

Dersom andelseier ønsker å gjøre endringer på fasade utenfor sin leilighet, må dette søkes om skriftlig til styret. Alt som blir brukt til endringer, bekostes av den enkelte og skal utføres forskriftsmessig. Andelseier er ansvarlig for alt av vedlikehold, utskiftninger og reparasjoner, dette gjelder endringer gjort av andelseier. Andelseier er ansvarlig for enhver skade gjort på slike fasadeendringer, plikter å holde borettslaget skadesløs i den forbindelse. Dette punktet gjelder fra 05.05.2025.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar endringene i vedtekt 5-1 (9)

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Kirsti Evjen

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Kirsti Evjen

Valg på leder:

Kirsti: 25

Renate: 24

Fridts: 9

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Øystein Fossum
Renate Forseth

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Fredric Tidslevold med 34 stemmer

Odin Danielsen med 47 stemmer

Benkeforslag til styremedlem: Renate Forseth. Hun takket nei.

Benkeforslag på Odin Danielsen, han ble valgt

6.3 Vamedlem for 1 år

På valg:

Monica Eintrø
Fredric Tidslevold

Vedtak:

Valgt som vamedlem for 1 år ble:

1. Daniel Halvorsen med 37 stemmer

2. Gudmundur Bergmann med 33 stemmer

Benkeforslag på Monika Bostad med 32 stemmer

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Linda Svedjan
Susanna Klevlejeva
Kristian Lie-Pedersen

Kristian Lie-Pedersen trakk seg fra valgkomiteen

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Linda Svedjan

Marit Oskarsen Rakfjord

Åse Aune

6.5 1 delegert m/vamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styret velger delegat

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Protokoll for Søndre Flatåsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

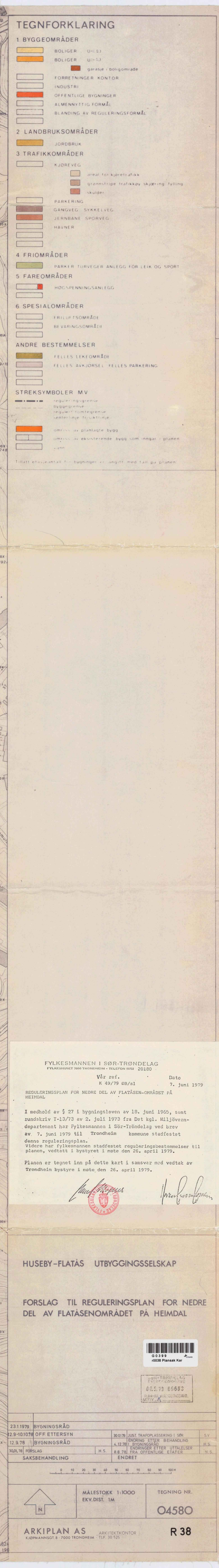
Møteleder	Torstein Rønning (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Kirsti Evjen (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Monika Bostad (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Torstein Rønning (sign.)	06.05.2025

Søndre Flatåsen Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		6 501 384	14 628 672	6 501 012	7 266 862
Felleskostnader kapitaldel		8 816 040	0	8 816 000	8 816 000
Inntekter garasjer		352 199	345 529	352 800	343 980
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 034 208	946 656	1 034 208	1 108 000
Andre tillegg	1	366 408	366 408	366 408	366 400
Andre driftsinntekter	2	117 179	115 461	80 000	80 000
Sum driftsinntekter		17 187 418	16 402 726	17 150 428	17 981 242
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-841 319	-861 022	-880 290	-988 200
Styrehonorar		-222 500	-222 500	-222 500	-222 500
Avskrivinger		-258 155	-296 223	-243 406	-262 723
Forretningsførerhonorar		-210 738	-204 877	-210 740	-218 000
Honorar administrative tjenester		-94 700	-95 755	-90 740	-95 200
Eksterne honorar	4	-31 632	-17 449	-20 400	-18 000
Kontingent boligbyggelag		-69 550	-62 400	-67 600	-74 900
Kontingent/felleskostnader	5	0	-8 820	-8 820	0
Drifts- og serviceavtaler	6	-143 490	-217 247	-190 500	-141 000
Renholdstjenester		-174	-195	0	0
Løpende vedlikehold	7	-996 936	-471 592	-1 885 000	-2 300 000
Periodisk vedlikehold	8	-3 607 412	-12 712 931	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-1 043 383	-974 070	-1 034 208	-1 108 000
Forsikring		-1 118 330	-1 010 759	-1 108 880	-1 406 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 299 959	-1 218 468	-1 309 000	-1 455 000
Eiendomsavgifter		-719 618	-706 040	-741 350	-756 000
Energi, felles		-245 176	-240 142	-265 000	-283 000
Andre driftsutgifter	9	-532 872	-650 125	-568 150	-548 150
Sum driftskostnader		-11 435 945	-19 970 615	-8 846 584	-9 876 673
DRIFTSRESULTAT		5 751 473	-3 567 889	8 303 844	8 104 569
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		104 373	130 679	30 000	50 000
Finanskostnader		-8 437 946	-7 721 858	-8 816 000	-8 385 200
Netto finansposter		-8 333 573	-7 591 179	-8 786 000	-8 335 200
Resultat før skattekostnad		-2 582 101	-11 159 068	-482 156	-230 631
Ordinært resultat etter skatt		-2 582 101	-11 159 068	-482 156	-230 631
ÅRSRESULTAT	10, 14	-2 582 101	-11 159 068	-482 156	-230 631
Disponering av totalresultat:		-2 582 101	-11 159 068	-482 156	-230 631
Overført til udekket tap		-2 582 101	-11 159 068	0	0

Søndre Flatåsen Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	98 547 432	98 365 525
Maskiner	11	3 824	7 995
Andre anleggsmidler	11	1 648 486	1 887 721
Sum anleggsmidler		100 199 741	100 261 240
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	12 890	2 758
Periodiserte kostnader	12	694 288	1 364 750
Andre fordringer	12	0	8 142
Mellomregning Klare Finans	12	235 018	245 379
Opptjente renter	12	104 318	133 909
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	963 066	4 385 554
Sum omløpsmidler		2 009 580	6 140 491
SUM EIENDELER		102 209 321	106 401 731





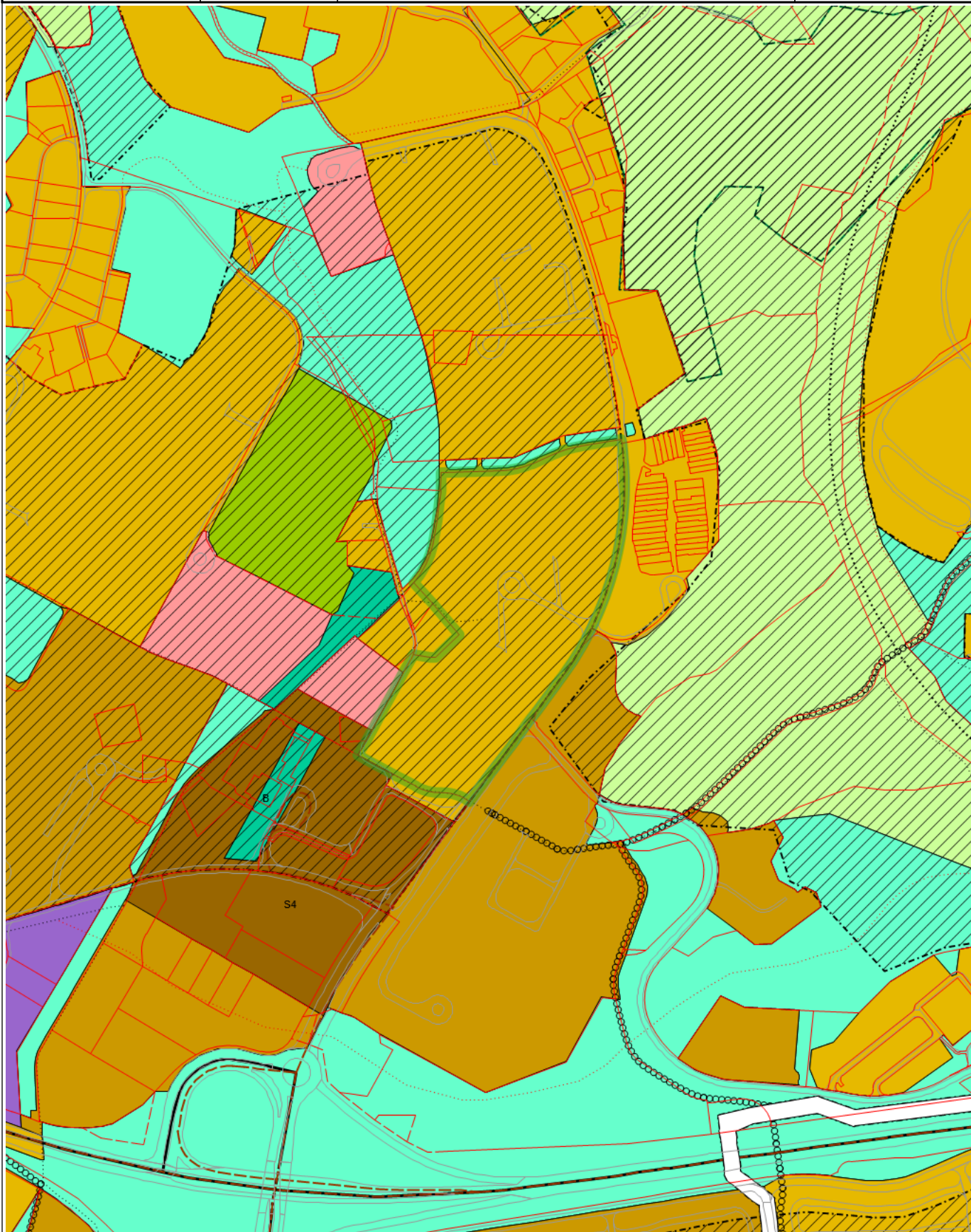
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 190	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Flatåsveg 110 7099 FLATÅSEN, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



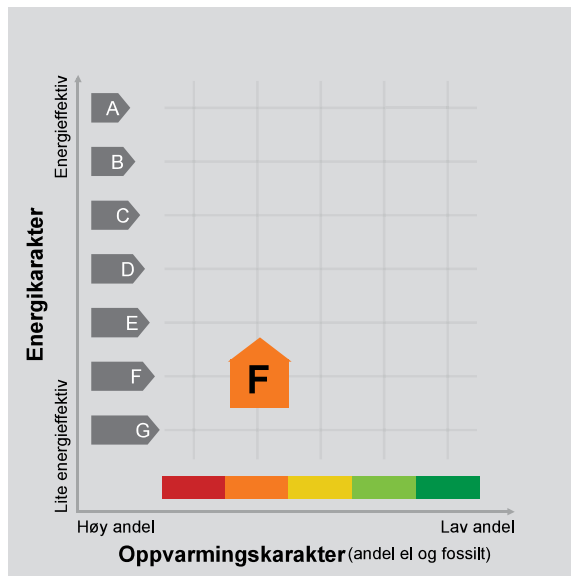
Tegnforklaring

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

ENERGIATTEST



Adresse	Nedre Flatåsveg 110
Postnummer	7099
Sted	FLATÅSEN
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	190
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	182421154
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188393
Dato	10.11.2025



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

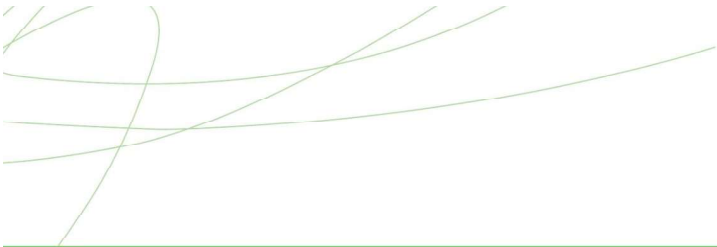
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tiltak utendørs
- Montering tetningslister

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

