Øvre Flatåsveg 51 C

& NYLANDER PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Øvre Flatåsveg 51 C

6

Nøkkelinformasjon

22

Eiendommen

31

Tekniske dokumenter



Velkomment til Øvre Flatås veg 51 c ! En stor, lys og trivelig 2-roms leilighet med vestvendt balkong.

Velkommen til

Øvre Flatåsveg 51 C



Lys og luftig stue med behagelig og allergivennlig teppegulv.

Øvre Flatåsveg 51 C

Prisantydning	2 690 000
Fellesgjeld	48 331
Omkostninger	9 496
Totalpris	2 747 827

Fellesutgifter	3 780 pr. mnd.
Bruksareal	59 m²
BRA-i	58 m²
BRA-e	1 m²
BRA-b	0
TBA	8 m²
Soverom	1
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	94 067 m²
Byggeår	1975





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

928 06 258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

& NYLANDER PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Stuen er 20,5 kvm og er enkel å møblere.



God plass til spisebord i stuen.



Spisestue.



Stor, takoverbygd og vestvendt balkong (8 kvm.) med ettermiddag- og kveldssol.



Utsikt og kort vei til Flatåsen skoles øvre bygg.



Fin utsikt med og gode solforhold på ettermiddagen.



Praktisk bod på balkongen.



Pent og praktisk kjøkken med et ekstra rom utenfor.



Det er godt med skap- og benkeplass på kjøkkenet.



Kjøkken.



Store vinduer slipper godt med lys inn på kjøkkenet.



Utenfor kjøkkenet er det et ekstra rom egnet til lesekrok, hjemmekontor eller spiseplass.



Romslig entré/gang med plass til oppbevaring.





Gang/kjøkken og stue.



Gang med inngang til bad.



Pent flislagt bad med dusjkabinett som sikrer trygg avrenning.



Opplegg for vaskemaskin.



Soverommet er pent oppusset med panelplater og listverk.



God plass til garderobe.



Bilfrie og barnevennlige tun med lekeplasser og sittegrupper.



Leiligheten ligger i 2.etg.





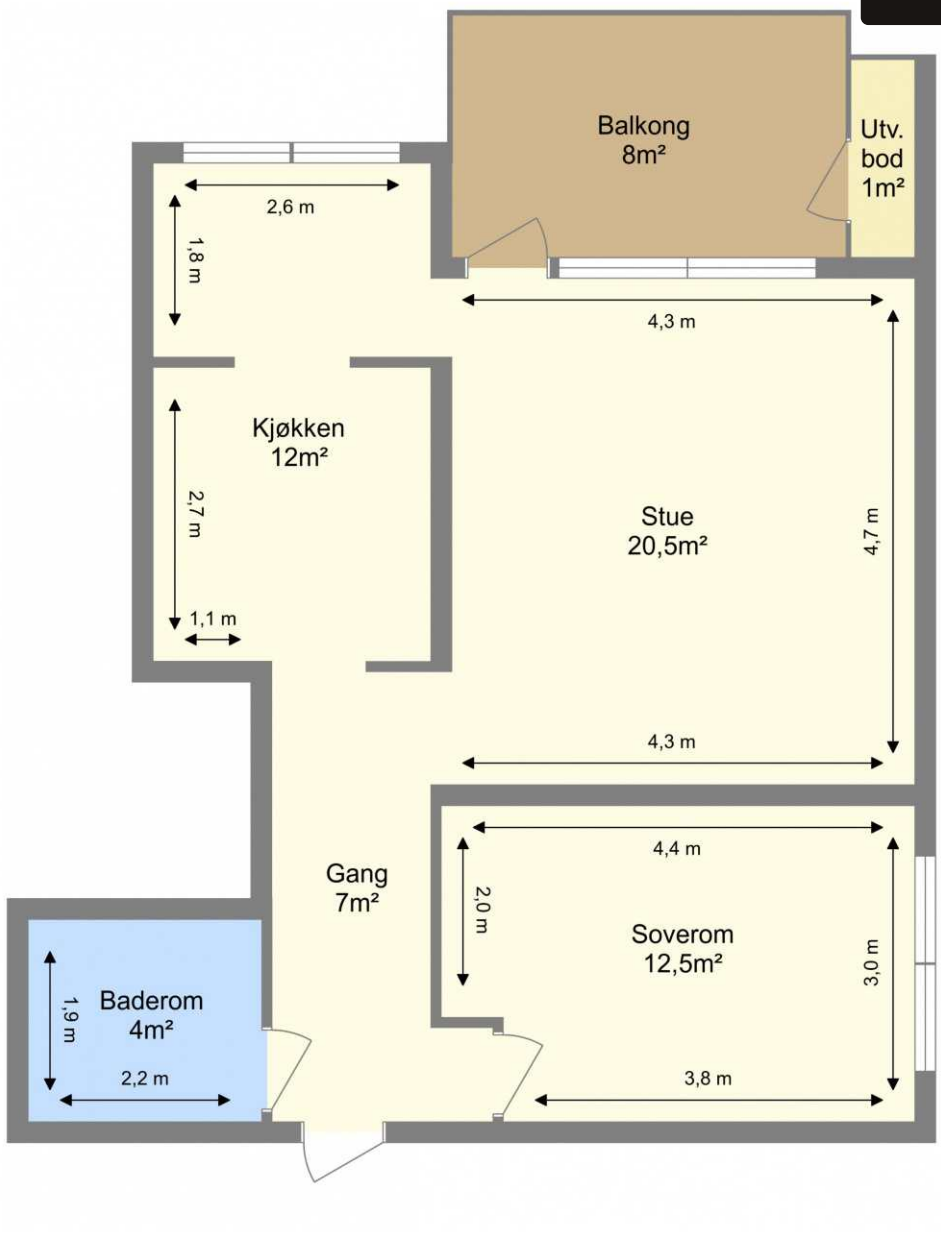




2. etg

Øvre Flatåsveg 51C

2.Etg



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

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 59,0 m²
• BRA-i: 58,0 m²
• BRA-e: 1,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal.
BRA-e: Eksternt bruksareal. Arealet befinner seg i borettslag og vil normalt sett ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold
Boligen inneholder:
2. etasje: Gang, baderom, soverom, stue og kjøkken. Bod.

Innhold er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Ved overtagelse av leilighet medfølger det ikke parkeringsplass.

Sameiet har 282 parkeringsplasser.

Søknad om p-plass sendes til TOBB. Tildeling av ledige p-plasser skjer etter ansinitet.

Diverse
Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plan og fasadetegninger på boligen i kommunens arkiver. Derved kan det ikke sies noe om hvorvidt boligen er bygget i forhold til godkjente tegninger eller ikke.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

2| Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?
• Oppgradering av sluk.

22| Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?
• Det er skiftet 2 nye stikkontakter i leiligheten. Utført av faglært. Har kvittering.

39| Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?
• Se salgsoppgave.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:
TG 0: 0
TG 1: 7
TG 2: 6
TG 3: 0
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Etasjeskille og gulv på grunn
• Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter/svanker.

Avløpsrør
• Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Vannledninger
• Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Varmtvannsbereder
• Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Våtrom - Overflater
• Ved en enkel nivellering er det påvist fall til sluk, men ikke tilstrekkelig iht. dagens forskrift.

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk
• Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid. Baderommet er vurdert med bruken av dusjkabinett med direkte avrenning til sluk slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Våtrom - Fukt
• Det er ikke foretatt hulltaking da baderommet er i bruk med dusjkabinett og overflater er derfor ikke regelmessig utsatt for fukt. Dusjsonen grenser inn mot tilstøtende boenhet.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Eventuelle bodearealer med adkomst via fellesarealer er ikke påvist og er derfor ikke medregnet i leilighetens arealoppsett

Arealopplysninger:
Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

Byggemåte
Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utover dette er vegger oppført i tre og utvendige fasader fremstår i all hovedsak med teglsteinsforblending. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt
Denne tomten er eiet.
94067,00 kvm iht. matrikkelutskrift.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er elektrisk oppvarmet.

Energikarakter: E

Energiforbruk foregående år var 12 701 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 690 000,-
Andel fellesgjeld kr 48 331,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

545,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

8 406,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

7 500,00,- (HELP boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 758 127,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 48 331, - andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 3 780,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
- Renter: kr 193,-
- Avdrag: kr 673,-
- Driftsdel: kr 2 485,-
- Elektroniske fellesavtaler: kr 429,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 48 331,- pr. 02.06.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
32 003 117,- pr. 02.06.2026.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 6 872,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld
Lånenummer: 14614066010, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 8
Saldo per 02.06.2026: 9 598 985
Andel av saldo: 14 496
Første termin/første avdrag: 31.12.2007 (siste termin 31.12.2029)
Flytende rente

Lånenummer: 14614066030, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 02.06.2026: 1 334 206
Andel av saldo: 2 015
Første termin/første avdrag: 31.12.2007 (siste termin 31.12.2030)
Flytende rente

Lånenummer: 14614066001, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 02.06.2026: 5 595 965
Andel av saldo: 8 451
Første termin/første avdrag: 30.06.2008 (siste termin 30.06.2030)
Flytende rente

Lånenummer: 14614066020, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 02.06.2026: 5 520 739
Andel av saldo: 8 337
Første termin/første avdrag: 30.06.2008 (siste termin 30.06.2030)
Flytende rente

Lånenummer: 90517302855, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 02.06.2026: 7 292 456
Andel av saldo: 11 013
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2041)
Flytende rente

Lånenummer: 90517415722, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2026: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 02.06.2026: 2 660 766
Andel av saldo: 4 018
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2033)
Flytende rente, 8 års nedbetaling

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12. Dette borettslaget har tegnet forsikring i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS, som er en forsikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Varighet på forsikringen er løpende. Avtalen kan sies opp av forsikrede med en måned oppsigelse. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp avtalen, dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. Se lenke for mer informasjon: http://www.nbbl.no/Boligbyggelag/Om-borettslag/Borettslagenes-sikringsfond.

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 737 366,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 949 465,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Borettslaget
Kolstadhaugen Borettslag, Orgnr: 848 819 662
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Forkjøpsrett er forhåndsprøvd. Forkjøpsretten avklares dermed senest 5 virkedager etter at varsel om bud aksept til forretningsfører. Dersom eiendommen ikke blir solgt innen tre måneder etter at forkjøpsretten er prøvd må forkjøpsretten prøves på nytt, og nytt gebyr kan påløpe.

Overtakelse er avhengig av styrets godkjennelse. Overtagelse kan ikke skje før partene har fått bekreftet at overtagelsen er godkjent av styret, samt at forkjøpsretten ikke er benyttet. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av andelen, må andelen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet trer den forkjøpsberettigede inn i denne kontrakt på tilsvarende vilkår.

Oppgjør gjennomføres etter at kjøper har fått rettsvern for andelen. Dersom kjøper ikke kan overta andelen fordi overdragelsen ikke er godkjent av styret i borettslaget aksepterer kjøper at oppgjøret gjennomføres som avtalt uten overføring av hjemmel, jf. eiendomsmeglingslovens § 6-10(3) jf. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-5 (1) (2).

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 81328520.

Eiendommen holdes forsikret frem til overtakelse. Kjøper plikter å påse at nødvendig innboforsikring er etablert og trer i kraft ved overtakelsen.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:
Driftsinntekter kr. 29 840 407,-
Driftskostnader kr. 23 069 166,-
Årsresultat kr. 4 823 808,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 1 398 519,- per 31.12.25.
Budsjett for 2026 viser et årsresultat på kr. -14 631 544,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

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

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider
Styret har akkurat vedtatt et låneopptak på kr 22 000 000.

Det er i 2026 budsjettert med følgende vedlikeholdsarbeider i borettslaget:

Garasjedekker: Det er vedtatt å renovere totalt tre garasjedekker/tun, med ett tun i året. Borettslaget er nå i gang med det første og største tunet, som har et prosjektbudsjett på kr 15 000 000.
Porttelefoner: Det er vedtatt utskifting av porttelefoner i alle blokkene med en kostnad på kr 1 800 000.
Det nye lånet på 22 millioner dekker altså disse

postene i sin helhet.

Fremtidig vedlikehold:
Bygningsmassen har nådd en alder der rørfornying må påregnes i fremtiden. Styret vil komme til å se nærmere på dette fremover, men det foreligger ingen konkrete planer, vedtak eller kostnadsestimater per dags dato.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan for Flatåsenområdet på Heimdal, med PlanID r1129d, vedtatt 01.07.1975, er hovedsakelig gjeldende.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Dette gjelder planprogram med plannavn Flatåsen lokalsenterområde.
• Bakgrunnen for dette planprogrammet er et ønske om å videreutvikle Flatåsen lokalsenterområde til et velfungerende lokalsenter med både boliger, service - og næringsareal

Dette gjelder planprogram med plannavn: Deler av Kongsvegen og Øvre- og Nedre Flatåsvegg, med planid: r20240029.
• Formålet med planen er å sikre en sammenhengende og tryggere forbindelse for syklende og gående i området. Det planlegges derfor 1200 m med sykkelveg og fortau.

Overstående arbeider kan føre til økt byggestøy og aktivitet i området.

Ta kontakt med Trondheim kommune ved spørsmål.

Eiendommen ligger i et område som iht kommuneplanens arealdel er avsatt til byggesone 2 - Sentrale byområder, samt ligger i område med bevaring kulturmiljø. Deler av eiendommen er avsatt til blå/grønnstruktur og framtidig næringsbebyggelse.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Diverse

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept.

Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder

forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen.

Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen.
Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring.

Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil

forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper.
Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om burettslag (burettslagslova)
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borett til en bestemt bolig.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne.

Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte

andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører, energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander &Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering
Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier
Eier er Torill Dahl.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Øvre Flatåsveg 51 C.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 194, bnr. 149, andelsnr. 401 i Kolstadhaugen Borettslag i Trondheim.
Andelsnummmer: 401.

Vårt oppdragsnummer er 1260168.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva (minimum 25 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 7 390,00
Digitale oppdragtjenester: 2 490,00
Markedspakke Anbud: 13 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 890,00

Vederlag er summert til kr. 64 670,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr (selger) 6 570,00
Foto 3 000,00
Informasjon forretningsfører 5 520,00
Kommunal informasjon 2 368,00
Tilstandsrapport 9 600,00
Tinglysingsgebyr sikring 545,00
Tinglyste erklæringer pr. stk. 300,00

Utlegg er summert til kr. 27 903,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 92 573,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58 / jahn.dalheim@nylanderpartners.noi Nylander &Partners, Trondheim Sentrum.

Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 18.06.2026

Tekniske dokumenter

Øvre Flatåsveg 51C

Nabolaget Øvre Flatås - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Furuhaugen Linje 16, 40, 101	5 min 0.3 km
Heimdal stasjon Linje R70	8 min 3.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 12.8 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Flatåsen skole (1-10 kl.) 720 elever, 40 klasser	3 min 0.2 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 488 elever, 46 klasser	23 min 1.9 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 83 elever, 8 klasser	6 min 2.7 km
Heimdal videregående skole 730 elever	22 min 1.8 km
Kristen videregående skole - Trønd... 480 elever	9 min 4.9 km

Ladepunkt for el-bil

Fogdenget 7	17 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

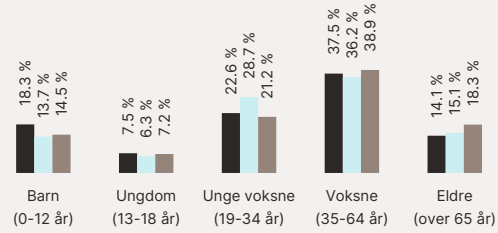
Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Furutoppen barnehage (1-5 år) 110 barn	4 min 0.3 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min 0.6 km
Huseby barnehage (1-5 år) 79 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Flatåsen Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Flatåsen	8 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

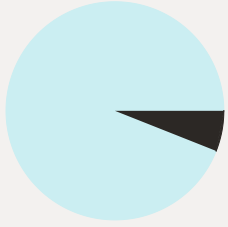
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100

Sport

Flatåsen skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Flatåshallen og flatåsen idretts... Aktivitetshall, fotball	7 min 0.6 km
Fitnesspoint Flatåsen	8 min
3T-Saupstad	18 min

Boligmasse

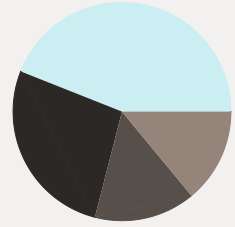


6% enebolig
94% blokk

Varer/Tjenester

City Syd	7 min
Vitusapotek Saupstad Senter	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
44% 6-12 år
14% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning



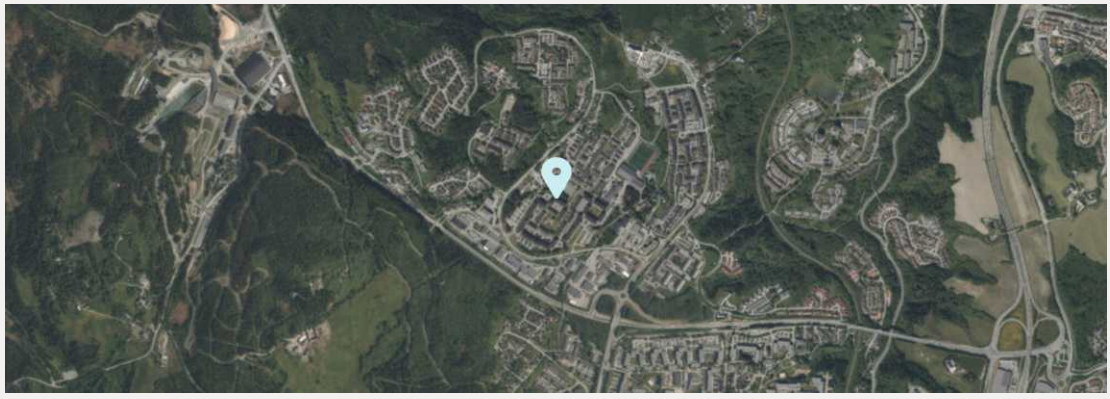
0% 47%

Øvre Flatås
Trondheim
Norge

Sivilstand

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

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





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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	1260168
Addresse	Øvre Flatåsveg 51 C		
Postnr.	7079	Sted	FLATÅSEN
Selgers navn	Torill Dahl		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradering av sluk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har kvittering fra rørlegger.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er skiftet 2 nye stikkontakter i leiligheten. Utført av faglært. Har kvittering.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

se salgsoppgave.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ 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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av *Torill Dahl*

Initialer selger:
T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvre Flatåsveg 51C
7079 FLATÅSEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1975
BRA:	59 m^2
BRA-i:	58 m^2
Rapportdato:	8.6.2026 (Gyldig til 8.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	6	0	1

Supertakst

GNR: 194 BNR: 149 ANR: 401

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022
Øvre Flatåsveg 51C
7079 Flatåsen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43713

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i mangelfull dokumentasjon/historikk på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter/svanker.
Avløpsrør	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Vannledninger	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Våtrom - Overflater	Ved en enkel nivellering er det påvist fall til sluk, men ikke tilstrekkelig iht. dagens forskrift.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid. Baderommet er vurdert med bruken av dusjkabinett med direkte avrenning til sluk slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Fukt	Det er ikke foretatt hulltaking da baderommet er i bruk med dusjkabinett og overflater er derfor ikke regelmessig utsatt for fukt. Dusjsonen grenser inn mot tilstøtende boenhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.6.2026	**8.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kolstadhaugen Borettslag**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Torill Dahl (andelseier)**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Alexander Storsve**	Telefon:	**48257022**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**alexander@tft.no**
Tittel:		Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring**		

Informasjon om boligen

Adresse:	**Øvre Flatåsveg 51C, 7079 Flatåsen**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**194**	Bruksnr:	**149**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**401**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1975**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utover dette er vegger oppført i tre og utvendige fasader fremstår i all hovedsak med teglsteinsforblending. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**59**	**58** Romfordeling: Gang, baderom, soverom, stue og kjøkken.	**1** Romfordeling: Bod.	**0**	**8**
Totalt m²	**59**	**58**	**1**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

Eventuelle bodearealer med adkomst via fellesarealer er ikke påvist og er derfor ikke medregnet i leilighetens arealoppsett.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens balkong.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Leilighetens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens vinduer og balkongdør.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe skjevheter/svanker.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens kjøkkeninnredning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon/historikk på anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men dokumentasjon/historikk vurderes å være mangelfull.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i mangelfull dokumentasjon/historikk på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk

Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2001	
Størrelse	
Ca. 100 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Varmtvannsbereder er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på baderommet er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

Ved en enkel nivellering er det påvist fall til sluk, men ikke tilstrekkelig iht. dagens forskrift.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres likevel oppmerksom på at det vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet levetid og vil derfor ha usikker restlevetid. Baderommet er vurdert med bruken av dusjkabinett med direkte avrenning til sluk slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.

Det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll av sluk på grunn av dusjkabinett.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. I påvente av dette forutsettes videre bruk av dusjkabinett med direkte avrenning til sluk.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er ikke foretatt hulltaking da baderommet er i bruk med dusjkabinett og overflater er derfor ikke regelmessig utsatt for fukt. Dusjsonen grenser inn mot tilstøtende boenhet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

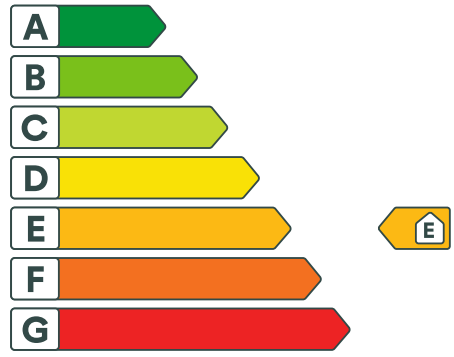
6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse	
Øvre Flatåsveg 51C, 7079 FLATÅSEN	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308628**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182419451**
Gårdsnummer **194**	Bruksnummer **149**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
205,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
218,98 kWh/m²	**12 701 kWh**



Øvre Flatåsveg 51C, 7079 FLATÅSEN

Detaljering

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

Øvre Flatåsveg 51C, 7079 FLATÅSEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kolstadhaugen Borettslag onsdag 03.06.2026 kl. 18:00 - Flatåshallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Silje Arntzen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Christian Grindvold

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

Vedtak:
Valgt ble: Ann Kristin Gjermstad.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 92

Antall fullmakter: 22

Totalt stemmeberettigede: 114

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Nei

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.
Godkjent

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Styret har hatt svært høy aktivitet med 33 møter, 162 saker og kontinuerlig oppfølging gjennom året. Et ordinært styremøte varer normalt fra kl. 18:00 til 22:00, i tillegg til omfattende arbeid mellom møtene.

Styreleders rolle tilsvarer i denne perioden i praksis en 50 % stilling, som følge av løpende oppfølging, koordinering og ansvar for fremdrift.

Styret har samtidig håndtert store og komplekse prosjekter med betydelig økonomisk ansvar og risiko, og forvalter betydelige verdier på vegne av fellesskapet.

Styrehonoraret har over tid ligget på et lavt nivå. Til sammenligning er gjennomsnittlig styrehonorar for tilsvarende borettslag, ifølge TOBB, om lag 972.000 kr.

Arbeidsmengden, tidsbruken og ansvaret ligger klart over normalt nivå for styrearbeid. Et styrehonorar på 650.000 kr vurderes derfor som rimelig og moderat for å sikre nødvendig innsats, kompetanse og forsvarlig drift.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 500.000,-

Forslag på 650.000,-
For: 51
Mot: 61
Blank: 2

Nytt forslag
500.000,- : 47 - Vedtatt
550.000,- : 24
600.000,- : 42
Blank: 1

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Vaskestasjon for sykkel

Vi har ingen plass å vaske sykkel på i borettslaget , hadde vært topp med en plass hvor vi kunne ha vasket syklene våre

Saksinnmelder: Svenn Åge Hepsø

Vedtak:

Ekisterende vannuttak benyttes som løsning, styret legger føringer for hvordan

5.2 TOBB tar over styring av borettslaget

Foreslår at TOBB tar over styringen av borettslaget

Saksinnmelder: Svenn Åge Hepsø

Vedtak:

Saken trekkes fra innmelder

5.3 Gangfelt og barn leker-skilting

Det kjøres en del bil i tunene og med jevne mellomrom er det tilfeller av for høy fart eller lite bevissthet på at det er mange barn i borettslaget. Er greit å kjøre bil i tunene, men jeg ønsker mer bevissthet på tilstedeværelsen av barn.

Saksinnmelder: Kim M. Korslund

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret myndighet til å sette opp tydelig skilting med informasjon om barn som leker og med oppfordringer til å senke fart.

Samt sjekke med Trondheim Kommune om mulighetene for fotgjengerfelt mellom borettslaget og barnehage.

5.4 Forslag til General forsamling. Bruke bare fysisk oppmøte.

Jeg foereslår at vi bare bruker fysisk oppmøte på general forsamling.

Saksinnmelder: Svein Rokkones

Vedtak:

For: 18
Mot: 93

Sak vedtas ikke

5.5 Digital kontra pappir

Viser til siste generalforsamling. Det tok over en time før vi kom igang med møte, pga rot og tekniske problemer. Ønsker og anbefaler at vi går tilbake til gamlemåten. Med ordinær generalforsamling der ALLE får være med og delta. Det er jo tross alt en del eldre som ikke håntere den digitale verden.

Mvh Tommy Gjøråsvik.

Vedtak:

Sak trekkes av saksinnmelder

5.6 Raskbøtter

Få tilbake utvendige raskbøttene i borettslaget, det er for mye rask som blir liggende og hundeskit /poser. Er blitt mindre trivelig og gå tur rundt omkring i borettslaget/Flatåsen. På søndre Flatåsen borettslag har dem fortsatt søppel bøtter og der e det alltid rent og ryddig. Dem beholte raskt bøtter inne i tunene i borettslaget.

Saksinnmelder: Tommy Gjøråsvik

Vedtak:

Det vedtas at søppelbøtter skal tilbakeføres så snart som mulig.

5.7 Bygging av parsellhage

Det foreslås å bygge en parsellhage for å utnytte en del av plenarealet som Kolstadhaugen borettslag disponerer. Parsellhage er en grønnsakshage hvor beboere kan plante, dyrke og høste grønnsaker. Trondheim Kommune ønsker å legge til rette for at det opprettes parsellhager, og har en egen søknadspott som man kan søke om midler fra. En parsellhage kan øke livskvalitet og sosial status hos beboere i borettslaget. Det kan også fremme samarbeid og økologisk gevinst ved at man henter ut sine egne grønnsaker nesten gratis. En bærekreaftig matpolitikk er også en del av klimamålene, og fremmer regjeringens mål om miljø og klimavennlig produksjon (regjeringen.no). Vedtak fattet etter regjeringens miljøpolitikk foreslås å bygge parsellhage med inngjerdet område hvor det pløyes jord slik at beboere kan dyrke grønnsaker til egne formål.

Kilder:
Trondheim kommune – tilskudd til dyrking av mat i byen.
https://www.trondheim.kommune.no/tema/kultur-og-fritid/tilskudd-priser-og-stipend/tilskudd/miljo-og-mobilitet/dyrking-av-mat-i-byen---tilskudd/

Regjeringen.no - Bærekraft i det norske matsystemet
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/barekraft-i-det-norske-matsystemet/id3019738/?ch=5

TOBB - https://tobb.no/itobb/parsellhager/

Saksinnmelder: Susanne Skramstad

Vedtak:

Sak vedtas ikke

5.8 Flatåsen seniorforening søker om støtte

Kolstadhaugen B/L
Søknad om støtte.
Flatåsen seniorforening har pr.i dag 52 medlemmer. På treffene vi har hver tirsdag er vi mellom 30 og 40 og det er veldig populært. Hver andre tirsdag har vi også åpent for andre. Vi har åresalg, bingo, og selvfølgelig kaffe og vaffel, som og er hovedinntekten til foreningen. I fjor hadde vi en to-dagers busstur til Molde via Kristiansund. Og vi var på Ny Hjorten teater og så Evig Ung, til stor glede. Vi har hyggekvelder, jul og sommerfest. Vi bruker Toril Susegg som spiller til dans og sang og det siste året har vi vært så heldig å få Robin som quizmaster.

Vi søker i år som i fjor kr.30 000,- og håper på positiv respons.
Regnskap sendes om ønskelig.

Mvh. Karin O. Sandvik (leder)

Vedtak:

Sak vedtas, støtte vil bli gitt til seniorforeningen.

5.9 Vise hensyn på balkong

Hei
Jeg har et forslag for å fremme hvordan bruken av balkonger kan ta hensyn til naboer slik at alle beboere kan bruke sine uteområder.

Hva om bruken av balkong, inkludert røyking, kan skje på en måte som viser hensyn til andre beboere.

Med vennlig hilsen Beathe Rian

Vedtak:

Forslag vedtas ikke

5.10 Endring av husordensregler

I dagens husordensregler fremgår det at det ikke er nødvendig å søke styret før montering av varmepumpe. Dette står i konflikt med vedtektene §4-1 (4), som krever at andelseier må søke styret om godkjenning for tiltak som påvirker fasade eller utvendige bygningsdeler, herunder varmepumper.

For å sikre samsvar mellom husordensreglene og vedtektene foreslås det å oppdatere teksten i husordensreglene.

Saksinnmelder: Styret

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å endre husordensreglene i tråd med foreslått ny tekst under punktet «Varmepumpe». Endringen innebærer at varmepumper blir søknadspliktige etter husordensreglene, i samsvar med vedtektene §4-1 (4).

Ny tekst blir da som følger:

VARMEPUMPE
Krav til montering:
Maks utvendig støy må ikke overskride 48 dB.
Pumpene skal monteres på gummiklosser for å begrense vibrasjonsstøy.
Blokk: Monteres på betongvegg på altanen, minimum 20 cm over plattingen. Men ikke være høyere enn rekkverket.
Rekkehus: Monteres på en av kortveggene.

Det er nødvendig med søknad til styret før montering, jf. vedtektene §4-1 (4).
Styret kan i søknadsprosessen kreve at beboer benytter et eget skjema/mal som utarbeides av styret.

5.11 Endring av husordensregler - Retningslinjer for kattenett på balkonger

Styret mottar med jevne mellomrom søknader fra beboere som ønsker å sikre balkongen sin for dyrehold (katt). For å sikre et ensartet estetisk uttrykk på fasaden i Borettslaget, og for å unngå skader på bygningsmassen (fuktskader/rust), ønsker styret å innføre faste retningslinjer for slike installasjoner i husordensreglene.

Saksinnmelder: Styret

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å legge til følgende punkt i husordensreglene under HUNDE- OG KATTEHOLD:
"Sikring av balkong for katt (kattenett) er tillatt etter skriftlig søknad og godkjennelse fra styret".

Styret får i ansvar å utarbeide retningslinjer for montering.

5.12 Endring av vedtekter

Styret praktiserer allerede at dersom borettslagets forsikring benyttes, dekker andelseier egenandelen når skaden oppstår på et område som andelseieren etter vedtektene eller lov har vedlikeholdsansvaret for.

Dagens vedtekter regulerer andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt i §5-1 og §5-2, men inneholder ingen egen bestemmelse om forsikringsbruk og egenandeler.

For å sikre tydelighet for alle beboere, og for å formalisere en praksis som allerede er

innarbeidet og i tråd med TOBBs anbefalinger, foreslås det å legge til en ny bestemmelse i vedtektene under kapittel 5 – Vedlikehold.

Saksinnmelder: Styret

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å ta inn følgende nye bestemmelse i vedtektene som §5-4:

§5-4 Forsikringsansvar og egenandel (ny)
For skader i egen bolig, eller skader på fellesareal eller andre boliger som en andelseier er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens egen forsikring benyttes så langt den rekker, før borettslagets forsikring benyttes.

Dersom borettslagets forsikring benyttes, skal andelseieren dekke egenandelen, så fremt andelseieren etter vedtektene eller lov har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto.

Vedtatt med 2/3 flertall

5.13 Vedtektsendring – Valgkomité
Per nå står det ingenting i våre vedtekter om at det skal velges en valgkomite ved generalforsamlingene. Styret foreslår at dette legges til i vedtektene.

Formålet med endringen er å gi valgkomiteen en formell forankring i vedtektene og sikre fleksibilitet i borettslagets drift. Ved å bruke ordet «kan» i stedet for «skal», pålegges ikke laget en plikt til å ha en komité dersom ingen ønsker å stille til valg et år. Dette sikrer at styrevalg og generalforsamling alltid kan gjennomføres uavhengig av om en valgkomité er i funksjon eller ikke. Endringen i § 9-4 sørger for at valgkomité blir et fast punkt på agendaen når det er aktuelt.

Saksinnmelder: Styret

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar følgende endringer i borettslagets vedtekter:

Endring i § 9-4: Det legges til et nytt kulepunkt i listen over saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:
«- Eventuelt valg av valgkomité»

Ny § 9-8: En ny bestemmelse legges til i vedtektene:
«§ 9-8 Valgkomité
Generalforsamlingen kan velge en valgkomité på ett eller flere medlemmer.»

Vedtatt med 2/3 flertall

5.14 Etablering av nedgravde avfallscontainere
Styret ønsker å erstatte alle av våre containere som står oppe på bakken med nedgravde containere.

Vi ser mange fordeler med å bytte til nedgravd søppelhåndtering:

- Dagens løsning er kostbar. Vi betaler ca 2,5 millioner kroner i året for tømming.
- Renholdsverket har estimert at vi får en årlig besparing på ca 700’000 kr med samme kapasitet og tømmefrekvens som nå.
- Utformingen av containerne gir større og lavere innkast, det blir også bedre utnyttelse av selve containeren slik at ikke den går full like fort som dagens løsning.
- Mulighet for lås på innkast. Styret og andre observerer at personer som vi ikke tror bor i borettslaget kaster avfall hos oss. Det vil bli delt ut 3-4 stk nøkler (liten plastbrikke som kan henges på nøkkelknippe) til hver andel.
- Redusert lukt om sommeren, spesielt matavfall og rest kan gi mye lukt når beholderne står ute i sola.

Foreløpig plan er å grave ned de nye beholdere der dagens beholdere står, men det kan bli nødvendig med noen endringer for å unngå rør/kabler eller fjell.

Containere har i følge TRV, en estimert kost på ca kr 3.000.000,-.
I tillegg til containerne kommer kostnader for plansøknad, graving, opparbeiding og frakt.

Investeringen vil bli finansiert med låneopptak.

Saksinnmelder: Styret

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret myndighet til å omdisponere fellesareal til å etablere nedgravde avfallsconteinere.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Christian André Simonsen Grindvold
Gunn K. Tømmervold

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Gunn-Kristin Tømmervold og Christian Grindvold

Geir Hegge: 59
Gunn Kristin Tømmervold: 71
Christian Grindvold: 86

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Ann-Kristin Gjermstad
Robin Hove
Jeanett Rishaug

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Kjell: 70
Geir: 80
Agnete: 79
Ann-Kristin: 68

Vara for ny periode blir:
Kjell-Magne Pedersen
Geir Hegge
Agnete Slutås

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Robert Dahle
Håvard Pedersen
Marit Johansen Rokkones

Vedtak:

Ingen blir valgt til Valgkomitè
Valgkomitè trekker seg

6.4 4 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Styret får fullmakt til å velge delegerte.

Protokoll for Kolstadhaugen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Silje Arntzen (sign.)	04.06.2026
Protokollvitne	Ann-Kristin Gjermstad (sign.)	04.06.2026

ORDENSREGLER FOR KOLSTADHAUGEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARKERING
Det er forbudt å parkere motorkjøretøy i oppganger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BLOMSTERKASSER
Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongen.

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

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

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

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

Rekkehus: Monteres på en av kortveggene.

Det er ikke nødvendig med søknad til styret før montering.

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

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

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

Kolstadhaugen Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		17 882 796	17 196 204	17 884 048	18 599 360
Felleskostnader kapitaldel		7 360 740	7 078 500	7 361 640	6 882 031
Inntekter garasjer		688 688	660 349	688 896	990 000
Utleieinntekter		100 908	25 668	25 700	100 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		3 090 960	2 443 189	2 863 500	2 515 000
Andre driftsinntekter	1	716 315	556 606	214 800	573 640
Sum driftsinntekter		**29 840 407**	**27 960 516**	**29 038 584**	**29 660 031**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-2 042 583	-1 890 486	-1 948 500	-2 016 411
Styrehonorar		-400 000	-400 000	-400 000	-500 000
Avskrivninger		-517 925	-21 051	0	-16 481
Forretningsførerhonorar		-503 625	-487 536	-504 000	-525 000
Honorar administrative tjenester		-299 443	-290 099	-290 500	-304 100
Eksterne honorar	3	-65 069	-842 501	-161 000	-128 200
Kontingent boligbyggelag		-211 400	-195 000	-210 000	-220 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-190 639	-165 793	-185 000	-185 000
Renholdstjenester		-515 389	-499 804	-530 000	-548 000
Løpende vedlikehold	5	-1 456 373	-1 542 540	-1 300 000	-1 340 000
Periodisk vedlikehold	6	-2 313 385	-1 850 001	-25 500 000	-23 300 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 995 344	-2 657 101	-2 875 300	-2 515 000
Forsikring		-2 308 030	-1 897 122	-2 173 000	-2 056 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-5 036 332	-4 751 134	-4 860 000	-4 979 000
Eiendomsavgifter		-1 905 904	-2 035 489	-2 140 000	-1 982 000
Energi, felles		-1 036 724	-1 159 039	-1 300 000	-1 300 000
Andre driftsutgifter	7	-1 271 001	-1 654 038	-777 300	-1 164 000
Sum driftskostnader		**-23 069 166**	**-22 338 735**	**-45 154 600**	**-43 079 192**
DRIFTSRESULTAT		**6 771 240**	**5 621 781**	**-16 116 016**	**-13 419 161**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		328 393	334 957	200 000	320 000
Finanskostnader		-2 275 825	-1 821 644	-3 130 600	-1 532 383
Netto finansposter		**-1 947 432**	**-1 486 687**	**-2 930 600**	**-1 212 383**
Resultat før skattekostnad		**4 823 808**	**4 135 094**	**-19 046 616**	**-14 631 544**
Ordinært resultat etter skatt		4 823 808	4 135 094	-19 046 616	-14 631 544
ÅRSRESULTAT	**8, 13**	**4 823 808**	**4 135 094**	**-19 046 616**	**-14 631 544**
Disponering av totalresultat:		4 823 808	4 135 094	-19 046 616	-14 631 544
Overført til annen egenkapital		4 823 808	4 135 094	0	0

Kolstadhaugen Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	193 956 128	193 956 128
Maskiner	9	2 507 219	0
Andre anleggsmidler	9	149 126	165 607
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	10	222 607	222 607
Sum anleggsmidler		**196 835 080**	**194 344 342**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	110 156	73 866
Periodiserte kostnader		649 863	705 024
Mellomregning Klare Finans	11	426 257	405 181
Opptjente renter		126 937	157 622
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 769 338	1 758 289
Sum omløpsmidler		**4 082 550**	**3 099 983**
SUM EIENDELER		**200 917 630**	**197 444 324**

Kolstadhaugen Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	48 600	48 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	146 336 882	141 513 074
Sum egenkapital		**146 385 482**	**141 561 674**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	32 003 117	34 186 055
Borettsinnskudd	14, 16	19 845 000	19 845 000
Sum langsiktig gjeld		**51 848 117**	**54 031 055**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 176 674	980 059
Skyldig off. myndigheter		155 331	146 539
Forskudd kunder		483 417	441 801
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		171 857	159 449
Påløpte renter		546 254	0
Påløpte kostnader		150 498	118 248
Annen kortsiktig gjeld		0	5 500
Sum kortsiktig gjeld		**2 684 031**	**1 851 596**
Sum gjeld		**54 532 148**	**55 882 651**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**200 917 630**	**197 444 324**
Pantstillelser	14	51 848 117	54 031 055

Sted:_____, dato:_____

Beathe Angell Leder	Christel Jørgensen Styremedlem	Christian André Simonsen Grindvold Styremedlem
Gunn Kristin Tømmervold Styremedlem	Ole Martin Ringdal Oldervik Styremedlem	

Årsmelding 2025 for Kolstadhaugen Borettslag

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Beathe Angell
Styremedlem, Ole Martin Ringdal Oldervik
Styremedlem, Christel Jørgensen
Styremedlem, Gunn Kristin Tømmervold
Styremedlem, Christian André Simonsen Grindvold
Varamedlem, Jeanett Rishaug
Varamedlem, Ann-Kristin Gjermstad
Varamedlem, Robin Hove

Styrets årsberetning 2025–2026

1. Innledning

Styret har i perioden juni 2025 til mars 2026 hatt høy aktivitet og behandlet et stort antall saker innen drift, vedlikehold, prosjektoppfølging, økonomi og beboerhenvendelser. Arbeidsmengden har vært betydelig, særlig som følge av pågående prosjekter som garasjedekke, søylerehabilitering og tekniske oppgraderinger, samt et stort volum av løpende henvendelser fra beboere.

2. Styrets møteaktivitet

Styret ble konstituert 12.05.2025. Siden dette har styret gjennomført totalt 33 møter, inkludert ordinære styremøter, prosjektmøter, leverandørmøter, HMS-møter og digitale møter. I samme periode er det behandlet 162 saker.

I tillegg til de formelle møtene har styret hatt løpende dialog via Teams flere ganger ukentlig for å sikre effektiv oppfølging, koordinering og fremdrift.

Styret har også løpende dialog med borettslagets vaktmestere. Styreleder har et særskilt ansvar for oppfølging, og vaktmesterne er i økende grad integrert i styrets arbeid og deltar på møter ved behov.

Styremedlemmene har videre ansvar for håndtering av utleielokalene, inkludert oppfølging av leietakere og praktiske oppgaver. Styret bistår også med flagging ved behov, når dette ikke kan ivaretas av vaktmesterne.

3. Kompetanseheving

Styret deltok på TOBBs årlige styrekonferanse på Røros. Deltakelsen ga faglig påfyll, innsikt i beste praksis og nyttige nettverk som har vært verdifulle i det videre styrearbeidet.

4. Drift, vedlikehold og tekniske forhold

Styret har i perioden arbeidet med følgende:

- Oppfølging av garasjedekkeprosjekt og søylerehabilitering.
- Avdekket behov for ytterligere innvendige betongarbeider i sammenheng med pågående prosjekter.
- Planlegging i forbindelse med oppussing av utleielokale nr. 7 sommeren 2026.
- Oppfølging av reklamasjon på maling av rekkehus.
- Gjennomført arboristvurdering av trær i borettslaget og utarbeidet en femårig plan

for felling og beskjæring.
- Innført matsortering i tråd med kommunale krav.
- Vurdering av overgang til nedgravde avfallscontainere.
- Gjennomført rørfornying i enkelte andeler som følge av vannskader og behov for punktreparasjoner.
- Videre arbeid og oppfølging av tekniske løsninger, inkludert ladeanlegg, porttelefon - og adgangssystem samt TV- og internettavtaler.
- Planlegging av videre arbeid med systematisk og jevnlig vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan.

5. Andre prosjekter og særskilte tiltak

Avtalen for utleielokale nr. 45 med Kirkens Bymisjon er forlenget med fem år Samarbeidet med Vennskapsgård, hvor beboere kan bestille lokal mat levert i borettslaget, har vært et positivt tiltak for både miljø og lokalt fellesskap

6. Beboerhåndtering og kommunikasjon

Styret har behandlet et stort antall henvendelser, klager, forsikringssaker og refusjonssaker. Velkomstbrevet er oppdatert, og åpent styrekontor holdes første mandag i måneden.

Kartlegging av ikke-digitale beboere er gjennomført for å sikre god og inkluderende informasjonsflyt. I februar 2026 gjennomførte styret et beboermøte for å gi informasjon om prosjekter, og dette ønskes videreført som en fast del av kommunikasjonen.

7. HMS

Styret har gjennomført årlig HMS-gjennomgang i samarbeid med TOBB og fulgt opp vaktmesternes rutiner for beredskap og daglig drift.

8. Økonomi og budsjett

Budsjett for 2026 er gjennomgått og godkjent. Styret har hatt tett oppfølging av økonomien gjennom perioden, særlig i forbindelse med større vedlikeholds- og prosjektarbeid.

Som følge av en lengre forbehandling av garasjedekkeprosjektet har borettslaget i perioden hatt anledning til å bygge opp driftslikviditeten noe utover det som er normalt. Dette har gjort det mulig å dekke enkelte prosjektkostnader uten låneopptak i denne fasen.

Likviditeten har normalt vært tilfredsstillende, men har mot slutten av perioden blitt redusert som følge av løpende kostnader knyttet til søylerehabilitering og rørfornying.

Fremover vil større investeringer, herunder garasjedekkeprosjektet, måtte finansieres gjennom eksterne låneopptak. Styret vil arbeide for å sikre gode finansieringsbetingelser og tilstrekkelig likviditet til løpende drift.

9. Planer fremover

Styret vil i kommende periode prioritere oppfølging og videreføring av garasjedekkeprosjektet. Borettslaget har totalt tre garasjeanlegg, og arbeidet vil derfor pågå over flere år. Det planlegges oppstart av neste tun i 2027.

Videre vil styret prioritere vedtak og oppstart av nytt porttelefon- og adgangssystem, samt videreutvikling av informasjonsarbeidet overfor beboerne.

Styret vil også sikre oppfølging og gjennomføring av nødvendig vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplanen, med særlig fokus på systematisk og planmessig vedlikehold for å sikre forsvarlig drift og ivareta borettslagets verdier.

I tillegg vil styret arbeide videre med å avklare fremtidig løsning for avfallshåndtering, herunder behandling av sak om etablering av nedgravde containere.

10. Avslutning

Styret takker beboere, vaktmestere, TOBB og samarbeidspartnere for et innholdsrikt og arbeidskrevende år. Det er oppnådd god fremdrift i arbeid av stor betydning for borettslaget. Styret ser frem til å bygge videre på dette for å sikre et trygt, moderne og velfungerende bomiljø for alle.

Styret i Kolstadhaugen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2026

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

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

Sist endret 08.05.2025

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 FORMÅL

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

1-2 FORRETNINGSKONTOR, FORRETNINGSFØRSEL OG TILKNYTNINGSFORHOLD

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

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) andelen skal være på kroner to hundre

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

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

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

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

2-2 SAMEIE I ANDEL

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

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

2-3 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 HODVEDREGLER FOR FORKJØPSRETT

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

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

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

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

3-2 FRISTER FOR Å GJØRE FORKJØPSRETT GJELDENDE

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fra til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før andelen har skiftet eier.

3-3 NÆRMERE OM FORKJØPSRETTEN

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

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

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

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

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 BORETTEN

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

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

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

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

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

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

i. Tiltak skal følge utarbeidet mal godkjent av styret.

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

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

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

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

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

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

4-2 BRUKSOVERLATING

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

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

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

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

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

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

5-3 Hagegjerder

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

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 MISLIGHOLD

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

6-2 PÅLEGG OM SALG

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

6-3 FRAVIKELSE

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTSIKKERHET

7-1 FELLESKOSTNADER

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

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

7-2 BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 STYRET

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

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

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

8-2 STYRETS OPPGAVER

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

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

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

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

8-3 STYRETS VEDTAK

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

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

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

8-4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT

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

9. GENERALFORSAMLING

9-1 MYNDIGHET

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLING

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

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

9-3 VARSEL OM OG INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

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

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

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

9-4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

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

9-5 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

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

9-6 STEMMERETT OG FULLMAKT

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

9-7 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres med loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 INHABILITET

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

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

10-2 TAUSHETSPLIKT

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

10-3 MINRETALLSVERN

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

11. VEDTEKTSENDRING OG FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN

11-1 VEDTEKTSENDRINGER

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

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

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

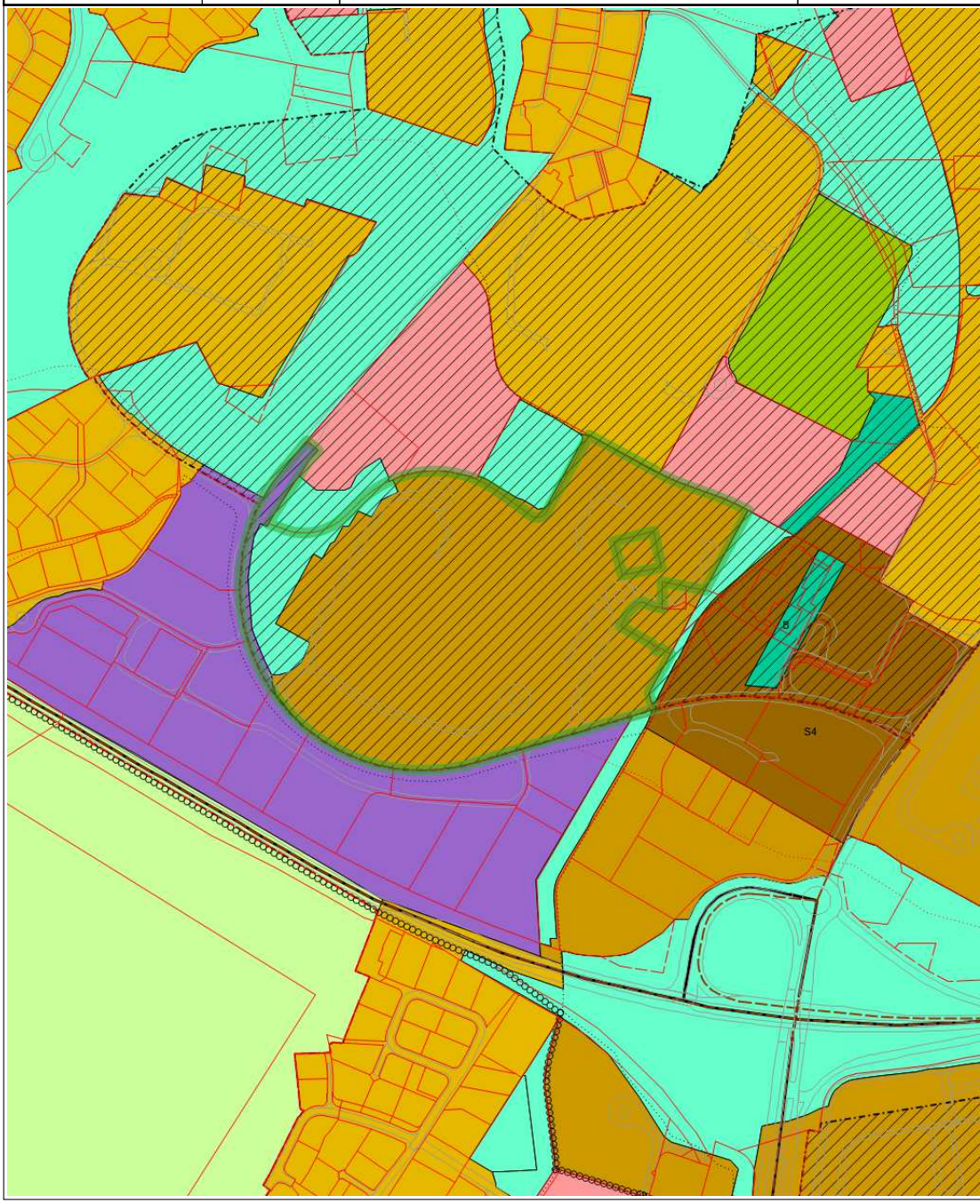
11-2 FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN

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

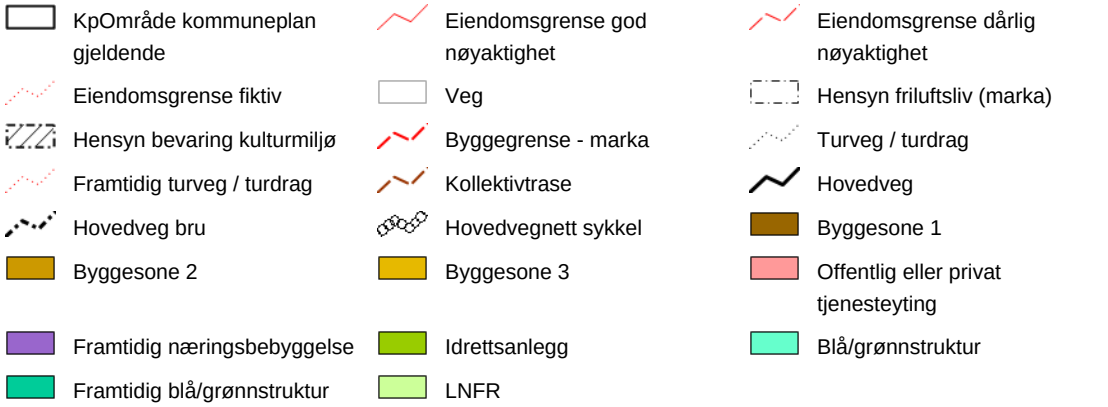
12-1 KAMERAOVERVÅKING

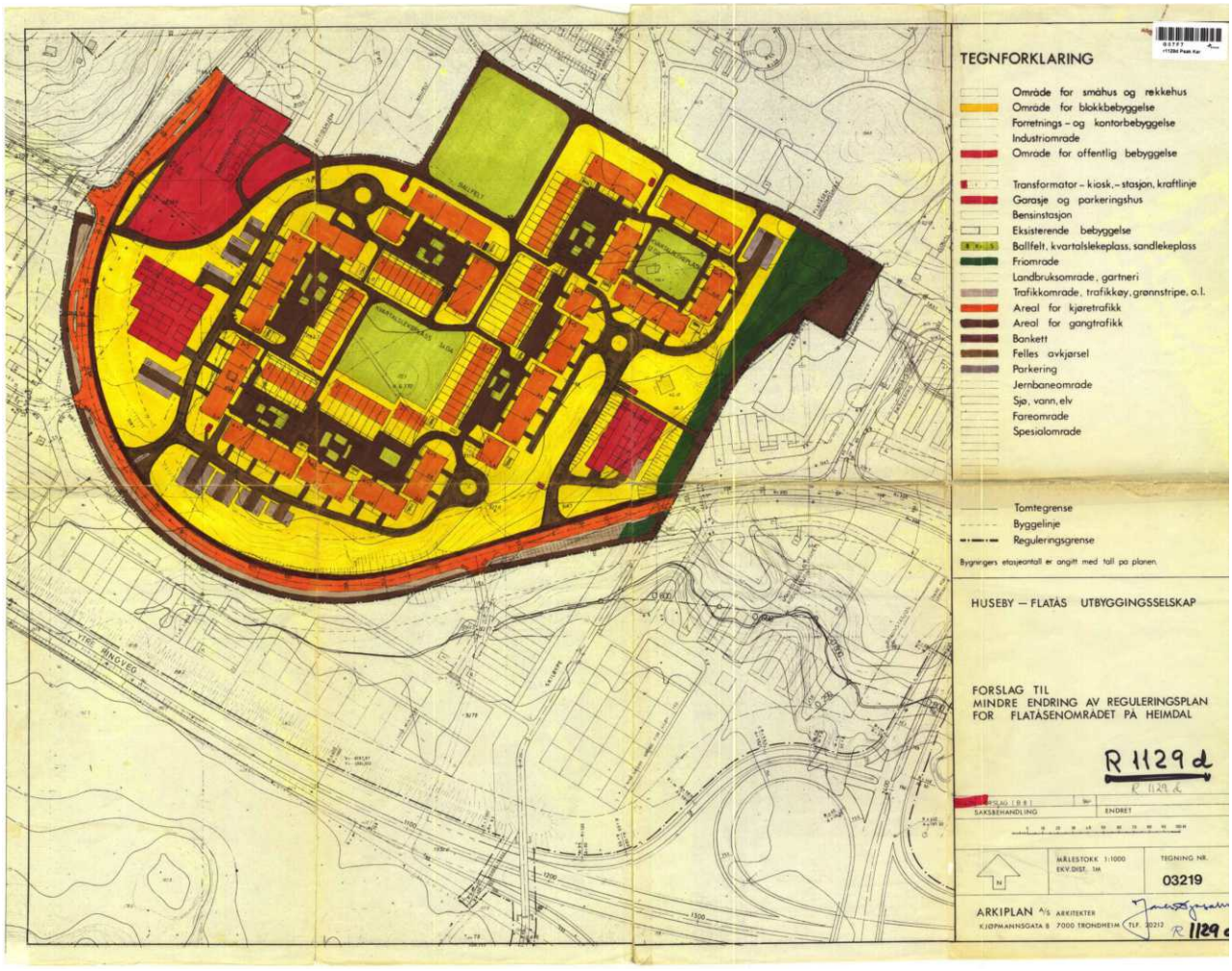
Kameraovervåkning i garasjer (1) Styret er gitt fullmakt til å innføre kameraovervåkning i garasjeanleggene når det er praktisk og økonomisk gjennomførbart, samt å sørge for at overvåkningen er i tråd med gjeldende lovverk.

Trondheim	Kommuneplanens arealdel					Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Øvre Flatåsveg 3A 7079 FLATÅSEN, m.fl.				
	Annen info:					

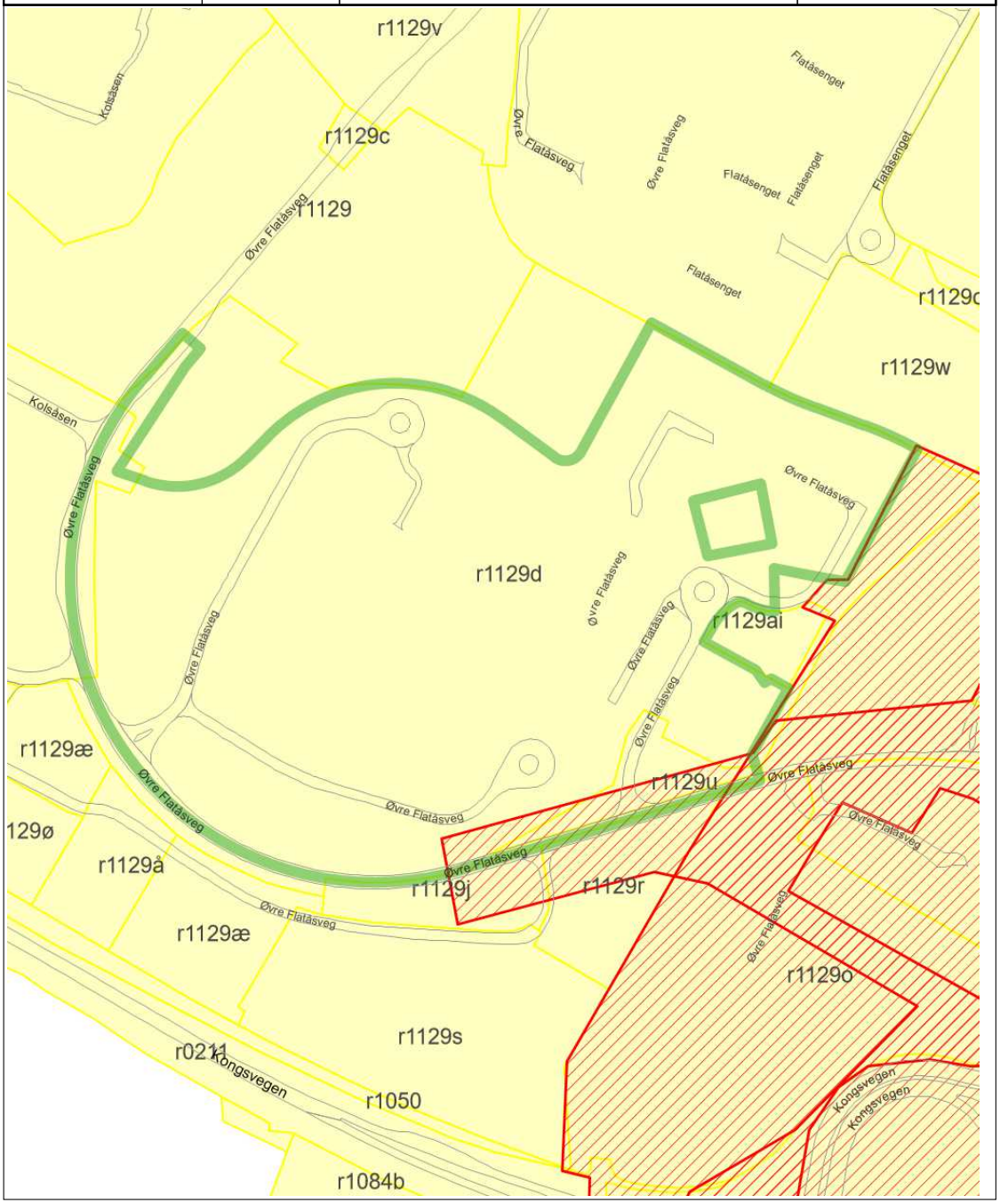


Tegnforklaring




TEGNFORKLARING
Område for småhus og rekkehus
Område for blokkbebyggelse
Forretnings – og kontorbebyggelse
Industriområde
Område for offentlig bebyggelse
Transformator – kiosk, – stasjon, kraftlinje
Garasje og parkeringshus
Bensinstasjon
Eksisterende bebyggelse
Ballfelt, kvartalslekeplass, sandlekeplass
Friområde
Landbruksområde, gartneri
Trafikkområde, trafikkøy, grønnstripe, o.l.
Areal for kjøretrafikk
Areal for gangtrafikk
Bankett
Felles avkjørsel
Parkering
Jernbaneområde
Sjø, vann, elv
Fareområde
Spesialområde
Tomtegrense
Byggelinje
Reguleringsgrense
Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.
HUSEBY — FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP
FORSLAG TIL
MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN
FOR FLATÅSENOMRÅDET PÅ HEIMDAL
R 1129 d
SAKSBEHANDLING
ENDRET
MÅLESTOKK 1:1000
EKV.DIST. 1m
TEGNING NR.
03219
ARKIPLAN A/S ARKITEKTER
KJØPMANNSGATA 8 7000 TRONDHEIM TLF. 20212
R 1129 d

Trondheim	PlanOversikt					Målestokk 1:3000
	Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Øvre Flatåsveg 3A 7079 FLATÅSEN, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring



Veg

Privatveg gatenavn .

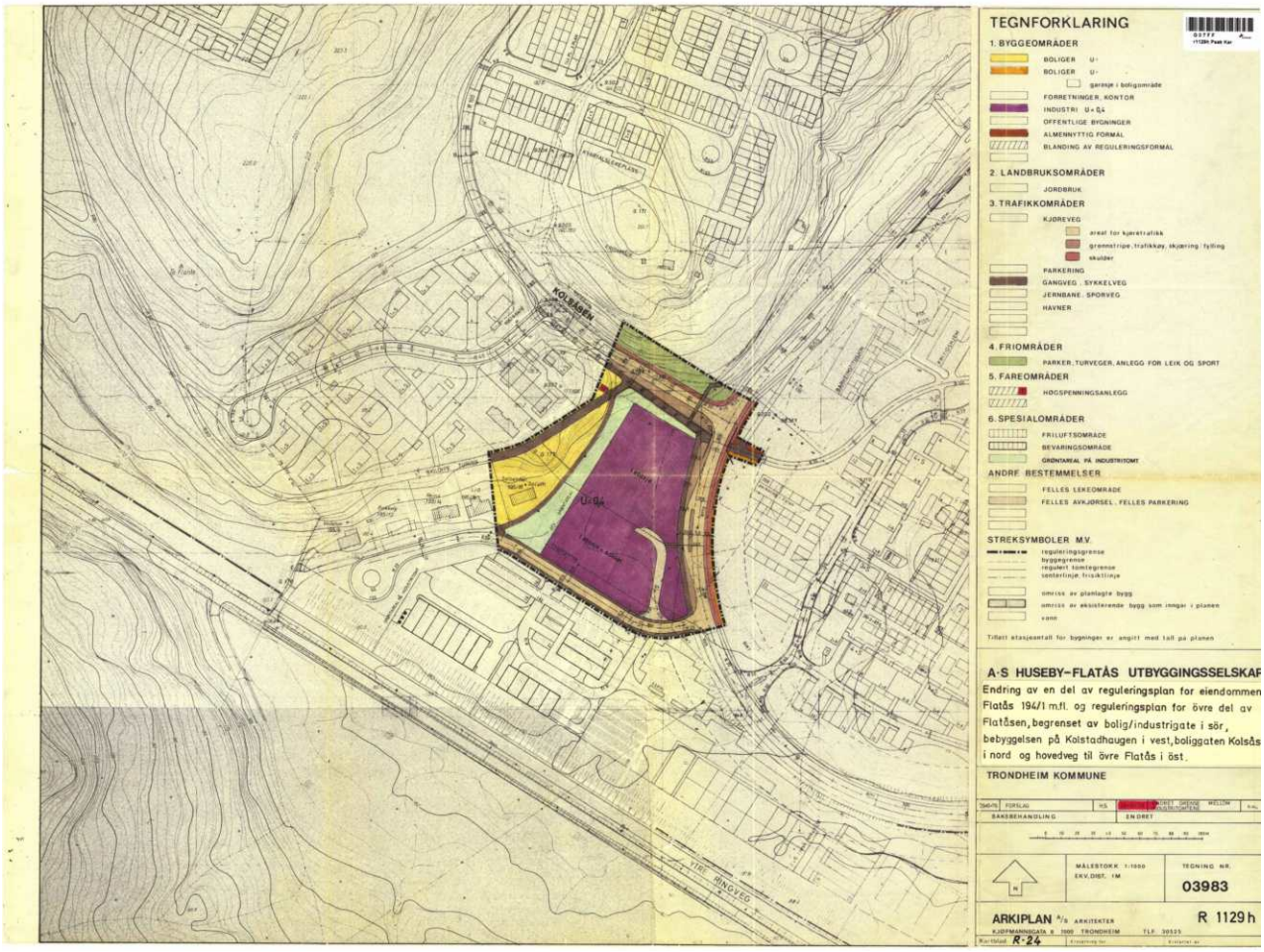
Fylkesveg gatenavn .

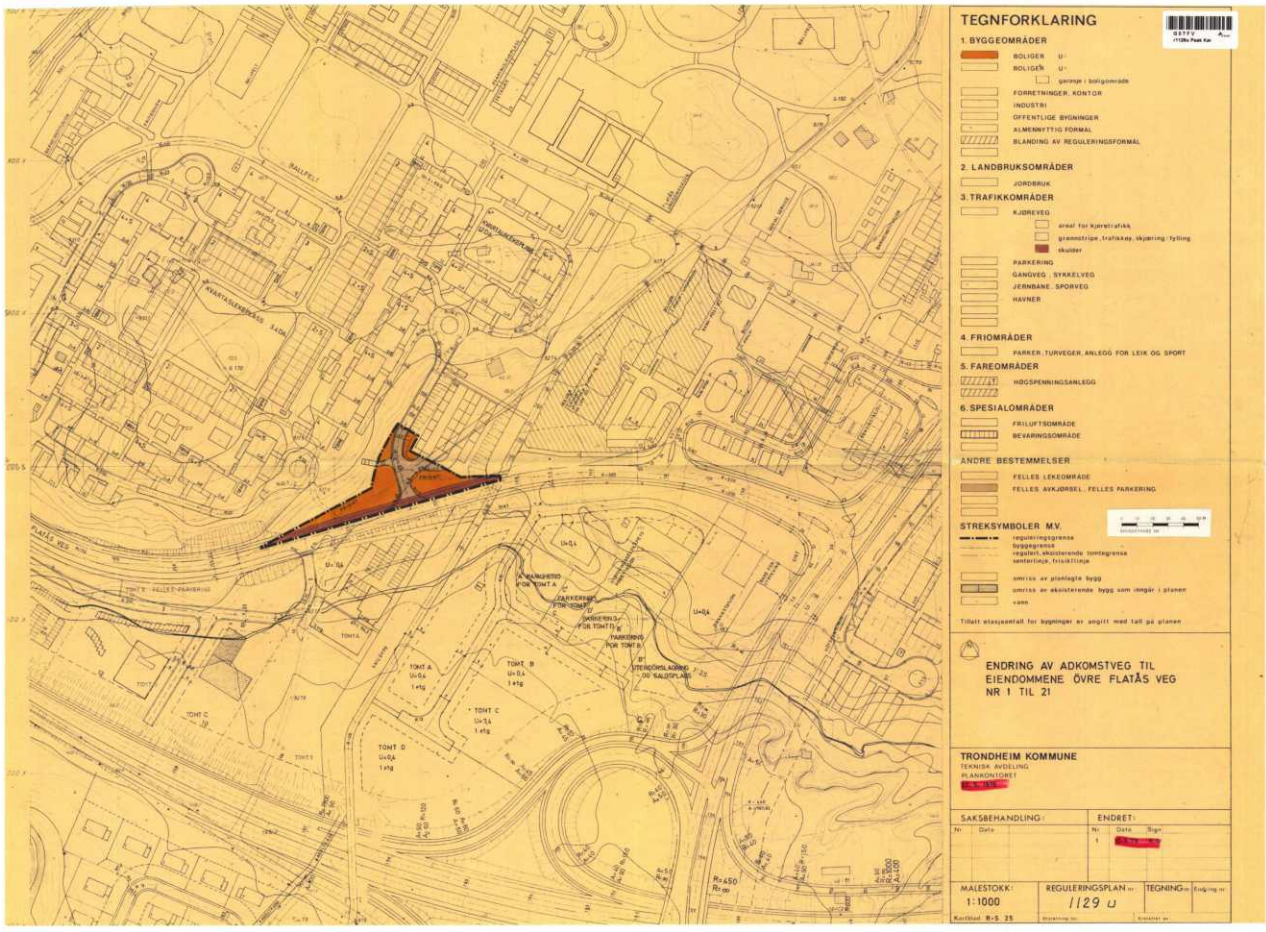


RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


TEGNFORKLARING
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER U-
BOLIGER U-
garasje i boligområde
FORRETNINGER, KONTOR
INDUSTRI U-84
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMÅL
BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
areal for kjøretrafikk
grønnstripe, trafikkøy, skjæring / fylling
skulder
PARKERING
GANGVEG, SYKKELVEG
JERNBANE, SPORVEG
HAVNER
4. FRIOMRÅDER
PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT
5. FAREOMRÅDER
HØGSPENNINGSANLEGG
6. SPESIALOMRÅDER
FRILUFTSOMRÅDE
BEVARINGSOMRÅDE
GRØNTAREAL PÅ INDUSTRITOMT
ANDRE BESTEMMELSER
FELLES LEKEOMRÅDE
FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
STREKSYMBOLER M.V.
reguleringsgrense
byggegrense
regulert tomtegrense
senterlinje, frisiktlinje
omriss av planlagte bygg
omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
vann
Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen
A-S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP
Endring av en del av reguleringsplan for eiendommen
Flatås 194/1 m.fl. og reguleringsplan for øvre del av
Flatåsen, begrenset av bolig/industrigate i sør,
bebyggelsen på Kolstadhaugen i vest, boliggaten Kolsås
i nord og hovedveg til øvre Flatås i øst.
TRONDHEIM KOMMUNE
FORSLAG
BAKSBEHANDLING
ENDRET
MÅLESTOKK 1:1000
EKV.DIST. 1M
TEGNING NR.
03983
ARKIPLAN A/S ARKITEKTER
KJØPMANNSGATA 8 7000 TRONDHEIM TLF. 30525
R 1129h
R-24
KOLSÅSEN
U-84


TEGNFORKLARING
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER U
BOLIGER U
garasje i boligområde
FORRETNINGER, KONTOR
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMÅL
BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
areal for kjøretrafikk
grønnstripe, trafikkøy, skjæring, fylling
skulder
PARKERING
GANGVEG, SYKKELVEG
JERNBANE, SPORVEG
HAVNER
4. FRIOMRÅDER
PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT
5. FAREOMRÅDER
HØGSPENNINGSANLEGG
6. SPESIALOMRÅDER
FRILUFTSOMRÅDE
BEVARINGSOMRÅDE
ANDRE BESTEMMELSER
FELLES LEKEOMRÅDE
FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
STREKSYMBOLER M.V.
reguleringsgrense
byggegrense
regulert, eksisterende tomtegrense
senterlinje, frisiktlinje
omriss av planlagte bygg
omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
vann
Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen
ENDRING AV ADKOMSTVEG TIL EIENDOMMENE ØVRE FLATÅS VEG NR 1 TIL 21
TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET
SAKSBEHANDLING:
Nr. Dato
ENDRET:
Nr. Dato Sign
1
MÅLESTOKK:
1:1000
REGULERINGSPLAN nr.
1129 U
TEGNING nr.
Endring nr.
Kartblad M-S 25
FLATÅS VEG
TOMT A
TOMT B
TOMT C
TOMT D
PARKERING FOR TOMT A
PARKERING FOR TOMT B
PARKERING FOR TOMT C
PARKERING FOR TOMT D
FRISIKT
R=450
R=90

R 1129

R 1129. st.f. 16.04.74

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FLATÅSOMRÅDET PÅ HEIMDAL.

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

Eksisterende vegetasjon skal søkes mest mulig bevart.

§ 5.

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

§ 6.

Trafokiosker skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

§7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

§11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

§14.

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

§ 15.

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

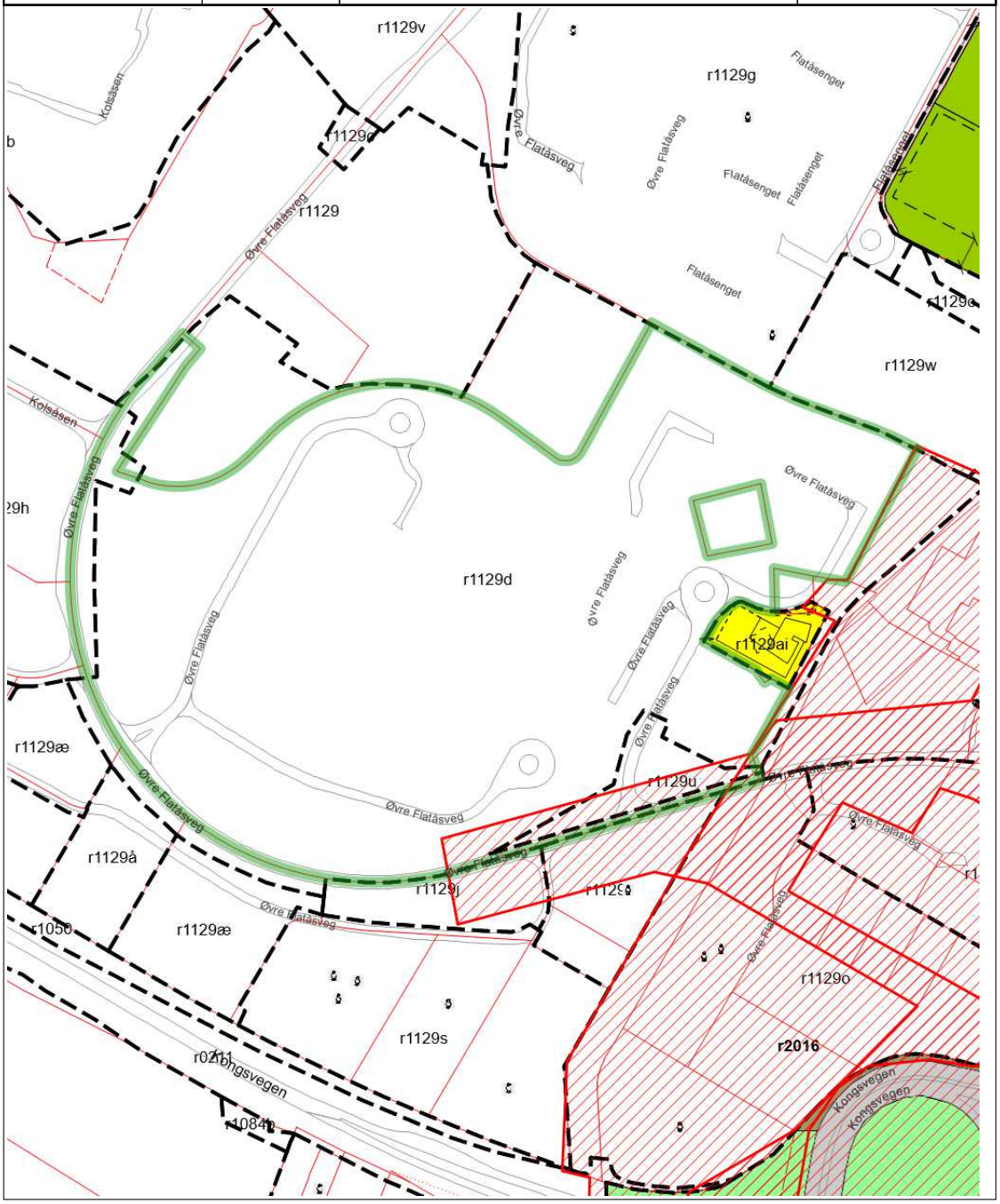
§ 16.

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

§17.

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

Trondheim	Reguleringsplaner					Målestokk 1:3000
	Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Øvre Flatåsveg 3A 7079 FLATÅSEN, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Eiendomsgrense fiktiv

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

RpFormålGrense

RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Regulert tomtegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert parkeringsfelt

Måle- og avstandslinje

Blokkbebyggelse

Idrettsanlegg

Veg

Kjøreveg

Fortau

Annen veggrunn - grøntareal

Friområde

Notater

Notater

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 500 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6- 4.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1260168
Adresse: Øvre Flatåsveg 51 C, 7079 Flatåsen
Betegnelse: Gnr. 194, Bnr. 149, andelsnr. 401 i Kolstadhaugen Borettslag, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 18.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no