

PROAKTIV

Moderne og
smakfull 2-
roms leilighet



NEDRE FLATÅSVEG 25A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nedre Flatåsveg 25A, 7099
FLATÅSEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 194, bnr. 191, andelsnr. 113,
org.nummer 948728338 i FLATÅSEGGEN
BORETTSLAG

Prisantydning: 2.650.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 106.393,-

Totalpris: 2.774.789,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1975

Rom/soverom: 2/1

BRA: 54 m²

BRA-i: 47 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Det medfølger ingen
fast parkeringsplass.

Borettslaget har 8 frittstående garasjer i
rekke og 130 parkeringsplasser i P-hus som
tildeles etter ansiennitet.

Tomt: 54109 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.367,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene
inkluderer renter, avdrag, driftsdel og
elektroniske fellesavtaler (TV og internett).

Energimerke: Energiklasse: ORANSJE E.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	36	38	44
Boligen i bilder	Planskisse	Kjerneinformasjon	Vedlegg
90			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



FLATÅSEN

Kommune: Trondheim / Område: FLATÅSEN

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og rolig beliggenhet på Flatåsen, et veletablert og familievennlig boligområde sør i Trondheim. Området passer godt for både barnefamilier, førstegangskjøpere og andre som ønsker en praktisk hverdag med nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, kollektivtransport og varierte fritidstilbud. Boligen ligger i et etablert nabolag med en kombinasjon av rekkehus, leilighetsbygg og eneboliger, samt flere grøntområder og gode forbindelser videre til omkringliggende bydeler.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres ved Coop Extra Flatåsen og Rema 1000 Flatåsen, som begge ligger i kort avstand fra leiligheten. Ved Rema 1000 finnes også posttjenester fra Posten og PostNord. I tilknytning til Coop Extra finner du blant annet Europris, frisørsalong og serveringssted.



OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørndalstoppen Linje 2, 23, 40, 104	4 min 0.3 km
Heimdal stasjon Linje R70	8 min 3.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 12.3 km
Trondheim Værnes	36 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Flatåsen	5 min
Rema 1000 Flatåsen Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km

VARER/TJENESTER

City Syd	7 min
Vitusapotek Saupstad Senter	13 min

SPORT

Flatåshallen og flatåsen idrettsplass Aktivitetshall, fotball	8 min 0.6 km
Flatåsen skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.7 km
Fitnesspoint Flatåsen	13 min
3T-Saupstad	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

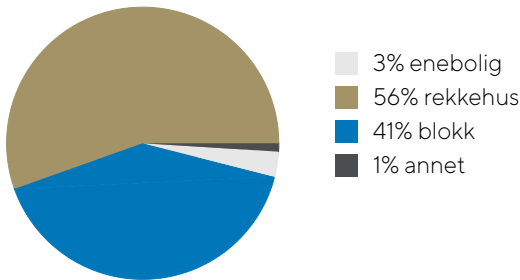
Fogdenget 7	8 min
Langhaugen 6b	9 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



For et større utvalg av butikker og servicetilbud ligger City Syd kun omkring syv minutter unna med bil. Her finner du et bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenestetilbud. I samme område ligger også flere større handelsaktører, Tiller Torget og øvrige tilbud på Tiller, noe som gjør det enkelt å få dekket de fleste behov i hverdagen.

BOLIGMASSE



For barnefamilier byr området på en praktisk hverdag. Flatåsen skole ligger omtrent 800 meter fra boligen, og Heimdal videregående skole ligger omtrent 1,1 kilometer unna. I nærområdet finnes også flere barnehager, blant annet Øvre Flatåsen barnehage, Kolstad barnehage og Nedre Flatåsen barnehage.

Området byr på gode aktivitetsmuligheter. Flatåshallen og Flatåsen idrettsplass ligger omtrent 600 meter fra boligen, mens Fitnesspoint Flatåsen og 3T Saupstad er lett tilgjengelige. Det finnes også flere grøntområder og gangveier som innbyr til turer, trening og rekreasjon.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass ved Bjørndalstoppen omtrent 300 meter fra boligen. Herfra går flere busslinjer med forbindelser til Trondheim sentrum og andre deler av byen. Heimdal stasjon ligger omtrent åtte minutter unna med bil. Beliggenheten gir dermed en fin kombinasjon av rolige omgivelser og enkel tilgang til nødvendige hverdagstilbud.



Bebyggelse

Området består hovedsakelig av rekkehus og leiligheter.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Flatåsen skole (1-10 kl.) 720 elever, 40 klasser	10 min 0.8 km
Romolslia skole (1-7 kl.) 167 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 488 elever, 46 klasser	18 min 1.4 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 83 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	7 min 3 km
Heimdal videregående skole 730 elever	14 min 1.1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	8 min 4.4 km

BARNEHAGER

Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 0.5 km
Kolstad barnehage (1-5 år) 127 barn	10 min 0.8 km
Nedre Flatåsen barnehage (1-5 år) 97 barn	11 min 0.9 km



VELKOMMEN TIL NEDRE FLATÅSVEG 25A

Vi starter utendørs – boligen har en romslig terrasse og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Det medfølger ingen fast parkeringsplass.

Borettslaget har 8 frittstående garasjer i rekke og 130 garasjeplasser i P-hus samt noen motorvarmeruttak på taket. Ledige garasjer/parkeringsplasser tildeles av TOBB. Garasjene tildeles etter dato for overtagelse av siste andel.

De frittstående garasjene blir kunngjort med oppslag i borettslaget. Det betales innskudd for frittstående garasjer i Flatåseggen Borettslag. For parkeringshus er det ikke innskudd. Søknad om garasjeplass sendes TOBB. Ved tildeling av garasje betales gebyr til TOBB. Tildeling av parkeringsplasser i parkeringshus og garasje skal skje etter ansiennitetsprinsippet. Hver husstand kan maksimalt leie 2 parkeringsplasser hvorav kun 1 frittstående garasjeplass. Ved tildeling av parkeringsplass skal de som ikke har fått plass fra før ha fortrinnsrett. Det er ikke lov med fremleie av parkeringsplassen.

Det er 6 ladeuttak på taket av parkeringshuset til elbil, via Aneo. Mopeder kan parkeres i boden på parkeringshuset, nøkkel fås gratis ved henvendelse til vaktmester. Det er ikke tillatt med bruk og parkering av moped/motorsykler i tunene.

Tomtestørrelse

54 109 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater og er forblendet med teglstein. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Espen Sivertsen (befaringsdato: Tirsdag, 18. august 2026)







VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Tore Resell har gleden av å presentere en nyoppusset og lekker leilighet i Nedre Flatåsveg 25A. Leiligheten har en skjermet og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde. Borettslaget har pent opparbeidede fellesområder med store og velholdte grøntområder som skaper hyggelige og luftige omgivelser rundt bebyggelsen.

Leiligheten ble omfattende oppusset i 2026 og fremstår med en gjennomført stil, moderne løsninger og en behagelig fargepalett. Samtlige innvendige vegger ble revet og bygd opp på nytt med gipsplater, før de ble sparklet og malt. Det ble også etablert nytt skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Et eget balansert ventilasjonsanlegg for hele leiligheten ble installert i 2025 og bidrar til et behagelig inneklima.

Entréen gir et godt førsteinntrykk og har en stilfull spilevegg samt en romslig skyvedørgarderobe med speilfronter fra Garderobemekka.

Stuen er lys og innbydende med store vindusflater og god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet ligger i en åpen og sosial løsning med kjøkkenet, noe som skaper et luftig oppholdsrom som egner seg godt for både hverdag og sosiale sammenkomster. Det nye kjøkkenet fra HTH har en stilren innredning med hvite fronter, sorte detaljer og rikelig med skap, skuffer og arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Electrolux.

Fra stuen er det direkte utgang gjennom en ny balkongdør til en romslig og skjermet terrasse. Terrassen har fått nytt gulv og byr på god plass til både sittegruppe og spisebord. Herfra er det også adkomst til en praktisk bod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Soverommet er lyst og innbydende med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Den flotte spileveggen tilfører rommet et varmt, moderne og gjennomført uttrykk.

Baderommet har et moderne og delikat uttrykk med store fliser i lune nyanser. Badet har stilrene baderomsmøbler fra Vikingbad, vegghengt toalett og speil med integrert belysning. Den romslige dusjonen har innfellbare glassvegger og sorte detaljer som skaper en elegant kontrast mot de lyse flisene. I forbindelse med oppussingen ble det også etablert nytt rør i rør anlegg til badet.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod på omtrent 4 kvm med adkomst fra felles gang, noe som gir gode lagringsmuligheter.





Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 54 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 23 kvm

Bod med adkomst terrasse er ca 1,5m², boder med adkomst felles gang er 4m² og 1m². Bodareal på terrasse og fellesareal er benevnt som BRA-e i areal oppsett.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (2) stk. TG2 og (1) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Avløpsrør: avløpsrør fra byggeåret har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: soverom mangler tilluft/ventil.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Varmtvannsbereder: TG-IU er gitt med bakgrunn i manglende inspeksjon av bereder.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.



Oppvarming
Elektrisitet.

Info strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har således begrenset kunnskap vedrørende eiendommens strømforbruk.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

- Modernisering og påkostninger**
Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2025/2026:
- Nytt flislagt bad med baderomsmøbler fra Vikingbad
 - Nytt rør-i-rør opplegg til badet
 - Nytt kjøkken fra HTH med hvitevarer fra Electrolux
 - Nytt skjult elektrisk anlegg i leiligheten
 - Alle innvendige vegger ble revet og bygd opp på nytt
 - Nytt utvendig terrassegulv
 - Nytt soveromsvindu og balkong dør
 - Ny skyvedørgarderobe fra Garderobemekka
 - Egen balansert ventilasjonsanlegg for hele leiligheten









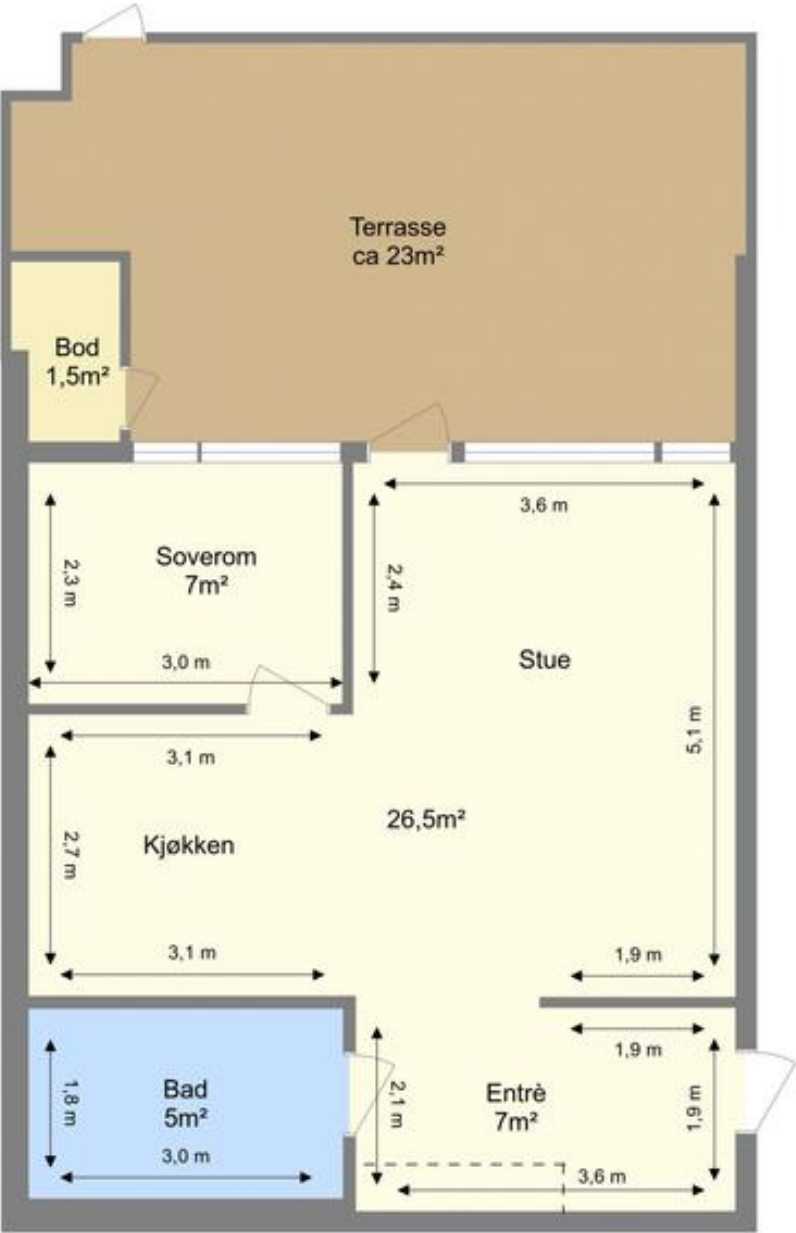






Nedre Flatåsveg 25A
Sokkel

PLANSKISSE



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.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

54 109 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget.

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Om borettslaget

Flatåseggen Borettslag består av 220 andeler fordelt på lavblokker og rekkehus.

Som andelseier i borettslaget har man tilgang til felles fasiliteter og pent opparbeidede uteområder. Beboerne kan leie borettslagets velferdslokale, som ligger i kjelleren i Nedre Flatåsveg 5A. I tillegg finnes det flere lekeplasser i borettslaget, som gir gode muligheter for aktivitet og sosialt samvær for både store og små.

Felleskostnader pr. mnd

4.367,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer renter, avdrag, driftsdel og elektroniske fellesavtaler (TV og internett).

Andel fellesgjeld

106.393,- per onsdag, 29. juli 2026

Andel fellesformue

6.539,- per onsdag, 31. desember 2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld utgjør, i henhold til rapport fra forretningsfører per 29.07.2026, kr 35 830 569. Fellesgjelden er fordelt på syv lån med følgende vilkår:

Lånenummer: 1461832610, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 10.06.2026: 7 424 628
Andel av saldo: 34 171
Første termin/første avdrag: 01.11.2007 (siste termin 01.11.2031)
Flytende rente

Lånenummer: 14618326 4, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 10.06.2026: 4 149 654
Andel av saldo: 19 098
Første termin/første avdrag: 01.11.2007 (siste termin 01.05.2032)
Flytende rente

Lånenummer: 14631954 6, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 10.06.2026: 2 967 522
Andel av saldo: 13 658
Første termin/første avdrag: 01.09.2010 (siste termin 01.03.2040)
Flytende rente

Lånenummer: 90517262373, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 10.06.2026: 6 130 264
Andel av saldo: 28 214
Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.06.2030)
Flytende rente

Lånenummer: 90517309418, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 10.06.2026: 4 186 638
Andel av saldo: 19 269
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2041)
Flytende rente

Lånenummer: 90517400636, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 10.06.2026: 5 000 000
Andel av saldo: 23 012
Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2027 (siste termin 30.06.2054)
Flytende rente

Lånenummer: 90517445710, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 10.06.2026: 3 844 477
Andel av saldo: 17 694
Første termin/første avdrag: 31.12.2025 (siste termin 30.06.2035)
Flytende rente

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets økonomi per 31.12.2025:
- Årsresultat: kr 821 919,- overført til annen egenkapital
- Disponible midler: kr 1 885 047,-
- Restgjeld: kr 46 865 749,-

Vedlikehold og rehabilitering:
Borettslaget har inngått en avtale med TOBB om utarbeidelse av en vedlikeholdsplan for å få bedre oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov. Bygningsmassens alder medfører et økende behov for reparasjoner og vedlikehold, og det må påregnes at flere vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter kan bli gjennomført i årene som kommer. For 2026 er det budsjettert med 29,1 millioner kroner til periodisk vedlikehold. Det pågår for tiden dreneringsarbeid i borettslaget, som er estimert å være ferdigstilt i løpet av sommeren 2026.

Det ble i 2023 vedtatt å skifte ut ventilasjonsanlegget i hele borettslaget, men prosjektet ble stanset etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling i 2024. Den estimerte kostnaden for prosjektet var i 2023 beregnet til mellom 13 og 15 millioner kroner, og et lån på 5 millioner kroner ble opprettholdt i 2024. På generalforsamlingen i 2026 ble det vedtatt at styret skal gjenoppta arbeidet med å innhente en tilstandsrapport for ventilasjonsanleggene. Før oppgraderinger av ventilasjonsanlegget vil skje må det vedtas på generalforsamling. Dersom det vedtas oppgraderinger av ventilasjonsanlegget, må kjøper påregne at dette vil kunne medføre en økning i andel fellesgjeld og de månedlige felleskostnadene.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Beboer som har hund og katt plikter å holde disse i bånd. Det er total båndtvang for disse to dyreartene.

Forsikring

Forsikringssselskap If Skadeforsikring Nuf
PolisenummerSP0006230477

Sikringsordning

Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Formuesverdi primær

670.468,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.681.871,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Selger har ikke bebodd eiendommen og har således begrenset kunnskap vedrørende eiendommens faste løpende kostnader. Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, felleskostnader og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak.

Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger imidlertid ferdigattest for rehabilitering datert 07.01.2004.

Tinglyste heftelser og rettigheter

De tinglyste erklæringene for borettslaget er ikke innhentet, da megler har vurdert at de ikke er av betydning for eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplanene r0038, r0378a og r1129b, og er blant annet regulert til boligformål. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til nåværende blå/grønnstruktur, kollektivtrasé, sentrumsformål, sykkelvei og turvegtrasé i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger innenfor byggesone 2.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som berører eiendommen med reguleringsplan r2016 (Planprogram for Flatåsen lokalsenter) og r20240029 (Deler av Kongsvegen og Øvre- og Nedre Flatåsveg). Planprogram r2016 legger overordnede føringer for videreutvikling av Flatåsen lokalsenter med blant annet boliger, handel, service, kulturtilbud og oppgradering av offentlige rom. Reguleringsplan r20240029 skal legge til rette for sykkelveg med fortau langs deler av Kongsvegen og Øvre Flatåsveg, samt utbedring av kryss og bussholdeplasser. Formålet er å bedre trafiksikkerheten og fremkommeligheten for gående, syklende og kollektivreise.

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen med reguleringsplan r20190034 (Nedre Flatåsveg gnr/bnr 194/419 m.fl.). Hensikten med planen er å legge til rette for tre boligblokker med parkeringskjeller og tilhørende utearealer ved Nedre Flatåsveg.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 650 000,00 (Prisantydning)

106 393,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

2 756 393,00 (Kontraktsum totalt)
106 393,00 (Andel av fellesgjeld)

2 756 393,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 765 889,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 774 789,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på ei- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Gudmund Evju

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 32 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 12 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgsgaranti kr 0,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 50 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Utlegg fotograf kr 3 500,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 713,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 8 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 983.

Totale kostnader kr. 75 423.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Nedre Flatåsveg 25A, 7099 FLATÅSEN

18 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Nedre Flatåsveg 25A

Nedre Flatåsveg 25A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja

☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2026

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Evju, Gudmund

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2026

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Utført av eier i samarbeid med faglært. Revet vegger og satt opp nye. Montert Vetpro våtromsplater på alle vegger. Påsmurt membran på vegger og gulv. Flislagt, fuget og silikonert vegger og gulv. Gulvet med varmekabler ikke byttet da dette er fra 2015.

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2026

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp helt nytt rør-i-rør opplegg for badet. Utført av firma Bergum Rørleggerservice.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bergum Rørleggerservice

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet punktert vindu på soverom samt ny balkongdør. Utført av firma hyret inn fra borettslaget.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?



Borettslaget

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2026

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet gammel terrasse

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet hele det elektriske anlegget inne i leiligheten og lagt nytt skjult anlegg. Skiftet gamle skrusikringer med automatsikringer i sikringskap.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Trondheim Elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja ☐ Nei

Rør

- 11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid
- 13.1.2

Årstall

2026
- 13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt rør-i-røropplegg til bad samt nye rør til kjøkken.
- 13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bergum Rørleggerservice
- 13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid
- 16.1.2

Årstall

2026
- 16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært



- 16.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn nye panelovner på soverom, stue og gang.

Skjevheter og sprekker

- 17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei
- 25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei
- 27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Installert eget ventilasjonsanlegg for leiligheten i 2025.
Leiligheten har blitt oppusset innvendig. Alle de gamle veggene har blitt revet og montert nye med gipsplater, sparklet og malt. Nytt gulv. Nye innerdører.
Nytt kjøkken fra HTH. Baderoms møbler fra Vikingbad.
Ny skyvedørgarderobe fra Garderobemekka.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 6

Vedlegg

Nedre Flatåsveg 25A

7099 FLATÅSEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Leilighet

Byggeår:

1975

BRA:

54 m²

BRA-i:

47 m²

Rapportdato:

25.8.2026 (Gyldig til 25.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0

9

TG-1

5

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

1

Supertakst

GNR: 194 BNR: 191 ANR: 113

Espen Sivertsen

Takst-Forum Trøndelag AS

es@tft.no

99244251

Nedre Flatåsveg 25A

7099 Flatåsen

50

NEDRE FLATÅSVEG 25A

PROAKTIV.NO

51

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025. Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025. 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.
Takstrappen	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.
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.
Metode for aldersvurdering	Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår. Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	- Avløpsrør fra byggeåret har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- det er rom uten tilluft - det er rom uten avtrekk

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG-IU er satt med bakgrunn i manglende inspeksjon av bereder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.8.2026	25.8.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Gudmund Evju	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	--------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Espen Sivertsen	Telefon:	99244251
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	es@tft.no
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		



Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	Nedre Flatåsveg 25A, 7099 Flatåsen						
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	194	Bruksnr:	191	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	113	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1975 - Webmatrikkel						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater og er forblendet med teglstein. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass

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 byggeteknisk 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)
U. etasje	49	47 Romfordeling: Entré, bad, stue/ kjøkken og soverom.	2 Romfordeling: Bod (adkomst terrasse).	0	23
U. etasje	5	0	5 Romfordeling: 2 boder (adkomst felles gang).	0	0
Totalt m²	54	47	7	0	23

Kommentar til arealberegning	
Bod med adkomst terrasse er ca 1,5m², boder med adkomst felles gang er 4m² og 1m². Bodareal på terrasse og fellesareal er benevnt som BRA-e i areal oppsett.	
Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.	

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Terrasse		TG-1
Type		Terrasse
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?		Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?		Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?		Nei
Er balkong / terrassen tekket?		Nei
Oppsummering		TG-1
Terrassebord er fra 2026, øvrige deler av terrasse er av ukjent alder.		
Ingen synlige tegn til skader ble registrert.		

6.2 Vinduer og dører: Vinduer og terrassedør		TG-1
Beskrivelse		
Vinduer med 2 og 3-lags glass.		
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?		Ja
Vindu på soverom og terrassedør ble skiftet i 2026, vindu på stue er av ukjent.		
Er det påvist punkterte glass?		Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?		Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?		Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?		Nei
Oppsummering		TG-1
Ingen synlige tegn til skader ble registrert.		

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn		TG-1
Type		Betongdekke

Resultat skjevhetmåling	
Ved stue og soverom registreres det skjevheter på ca 10mm.	
Oppsummering	TG-1
Etasjeskillet er utført som betongdekke. Ved måling i stue og soverom registreres skjevheter på ca. 10 mm. Avviket vurderes i hovedsak som en estetisk mangel og har normalt ingen konsekvens for konstruksjonens bæreevne.	

6.4 Kjøkken

TG-0

Beskrivelse	
Kjøkken er fra 2026.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-0
Ingen synlige tegn skader eller avvik ble registrert.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-0

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke mottatt meglerpakkke og dagens plan er derfor ikke kontrollert opp mot godkjente bygningstegninger.	
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 på 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?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at det ble utført lokale utskiftninger i leiligheten i 2026. Sluk på bad er fra byggeåret.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
Det er flere boenheter i bygget og lufting over tak er ikke kontrollert.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Sluk/ avløp på bad er et eldre støpejernsluk fra byggeåret. Bygningsdelen har passert alderen for usikker fremtidig funksjon i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. Tilstandsgrad er satt for å varsle om økt risiko knyttet til alder, selv om det ikke nødvendigvis er registrert skade eller funksjonssvikt.	
Oppsummering	TG-2
Selger opplyser at det ble utført lokale utskiftninger i leiligheten i 2026, mens sluk på bad er fra byggeåret.	
Sluk/avløp på bad er et eldre støpejernsluk fra byggeåret som har passert alderen for usikker fremtidig funksjon i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. Tilstandsgrad er satt for å varsle om økt risiko knyttet til alder, selv om det ikke er registrert skade eller funksjonssvikt. Lufting over tak er ikke kontrollert, da bygget har flere boenheter. Som et forebyggende tiltak anbefales hjemme i rengjøring og sluk for å sikre god avrenning.	
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Kobber, Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at vannrør ble skiftet lokalt i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Hovedinntak ble ikke skiftet og er av ukjent alder. Et rørstikk ved stoppekran på kjøkken er skiftet på ukjent tidspunkt.	
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Det er etablert separate stoppekraner ved kjøkken og bad. Hovedstoppekran er felles for flere enheter og ble ikke funksjonstestet.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det ble på befaringsdagen ikke registrert noen synlige tegn til skader eller tegn til lekkasjer.	
Leiligheten har opprinnelig oppstikk for vann i kobber, antatt fra byggeår 1975. Ved en alder på ca. 50 år må dette røret anses å nærme seg sin forventede brukstid, selv om det ikke er observert konkrete tegn til skade eller lekkasje ved befaring. Det gjøres oppmerksom på at oppstikket normalt regnes som del av bygningens felles røranlegg (stamledning) i et borettslag, og at vedlikeholdsansvaret for denne delen av installasjonen dermed normalt ligger hos borettslaget. Hovedinntak og vannrør som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke kontrollert eller vurdert i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Eventuelle opplysninger om disse installasjonenes tilstand må innhentes fra borettslaget.	
TG1 er satt på innvendig opplegg i leiligheten skiftet etter byggeåret.	

6.8 Elektrisk

Beskrivelse	
Selger opplyser at store deler av det elektriske anlegget ble skiftet i 2026. Opplegg ved utvendig bod opplyses å være fra 2025 og selger opplyser at varmekabler på bad er fra 2015.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 18. 08. 2026.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	Nei
Oppsummering	
Selger opplyser at store deler av det elektriske anlegget ble skiftet i 2026, at opplegg i utvendig bod er fra 2025, og at varmekabler på bad er fra 2015. Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsyn 18.08.2026, og det ble ikke registrert avvik ved dette tilsynet.	

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekterTG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.10 Varmtvannsbereder	TG-IU
Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering	TG-IU
Tidligere prospekt opplyser at varmtvannsbereder er fra 2022. Bereder er innebygget i kjøkkeninnredning og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For kartlegging av tilstand anbefales ytterligere undersøkelser.	

6.11 Ventilasjon	TG-2
Type ventilering	Balansert ventilasjon
Når var anlegget nytt?	2025
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	Ikke utført.
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Filter ble skiftet i 2026.	
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Observerte avvik: - Det er rom uten tilluft - Det er rom uten avtrekk Beskrivelse: Det er ikke etablert noe tilluft eller ventil for avtrekk på soverom.	
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	Nei
Oppsummering	TG-2
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra 2025, og filter ble skiftet i 2026.	
Det er registrert at soverommet mangler tilluft/ventil. Manglende tilluft kan medføre redusert luftkvalitet og utilstrekkelig luftskifting i rommet, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktopphopning og dårlig inneklima.	

6.12 Våtrom: Bad	TG-0
Generell beskrivelse	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at følgende arbeider ble utført i 2026: Arbeider ble utført av eier i samarbeid med faglært. Revet vegger og satt opp nye. Montert Vetpro våtromsplater på alle vegger. Påsmurt membran på vegger og gulv. Flislagt, fuget og silikonert vegger og gulv. Selger opplyser at gulvstøp med varmekabler ikke ble byttet og at dette er fra 2015.	
Sluk ble ikke skiftet i forbindelse med oppgradering.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	TG-0
Ingen skader eller avvik ble registrert.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-0
Ved en nivellering måles det fall mot dusjsone og lokalt fall i dusj. Ingen tegn til skader ble registrert på overflater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Støpejern
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	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?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ingen tegn til avvik eller skader ble registrert.	
Inspeksjonsluken/ luke til stoppekran under servant er ikke sprutsikker utført. Dette kan medføre risiko for fuktinntrenging ved direkte vannpåvirkning. Risikoen vurderes imidlertid som begrenset, da dusjsonen er avskjærmet med dusjvegg, og det er registrert smurt membran i området rundt inspeksjonsluken. Forholdet vurderes derfor ikke å representere en høy risiko under normale bruksmessige forhold.	
Selve avløp/ sluk er vurdert under punkt «avløp».	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Det er dokumentert sealingbag som lekkasje sikring av sisterne.	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-0
Baderommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt baderomsinnredning med servant. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Innebygd sisterne er lekkasjesikret med dokumentert sealingbag, som anses som en godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-0
Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket vurderes å fungere som forutsatt.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Badet har ikke vært benyttet og dermed ikke utsatt for fuktbelastning, med bakgrunn i dette ble ikke hulltaking utført.	
Er det ved fuktøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er utført fuktsøk/måling uten at det er registrert tegn til fuktskader fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da badet ikke har vært benyttet og dermed ikke har vært utsatt for fuktbelastning.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
--	-----

Oppsummering dokumentasjon	TG-0
Det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for badet, og det foreligger ingen manglende dokumentasjon på registreringstidspunktet.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Vedtekter

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

vedtatt på konstituerende generalforsamling 26.11.1975,
sist endret 25.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Styrets årsmelding
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR FLATÅSEGGEN BORETTSLAG

Husordensregler vedtatt på generalforsamling, senest 31.03.2025.

Velkommen til borettslaget

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

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

Vis respekt for alle!

Andelseiers ansvar

Disse husordensreglene gjelder for alle som bor i Flatåseggen borettslag.

Fellesanlegg

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

Ødeleggelser av dette medfører store kostnader for felleskassen.

Lekeplasser

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

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

Dyrehold

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

Parkering og kjøring i tun

Parkering av kjøretøy skal kun skje på oppmerkede plasser. Det er kun tillatt med parkering av registrerte kjøretøy på inntil 3,5 tonn på parkeringsplasser, i parkeringshus og i garasjer. De som har parkeringsplass i parkeringshus eller garasje skal benytte disse, da det er mange som trenger parkeringsplass i borettslaget. Dette gjelder hele året, også korttidsparkering. Tohjulte kjøretøy bør parkeres på oppmerket MC-parkering eller plasseres i motorsykkelbod.

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

Innkjøring i gårdstunene er ikke tillatt med unntak av *nødvendig* tilbringer transport og kortest mulig stans for av- og pålessing av varer. Parkering i tunene er ikke tillatt og håndheves av eksternt parkeringsselskap. Det skal holdes minimal hastighet i tunene på grunn av barna som leker der. Det er også forbud mot kjøring på borettslagets gangveier. Ellers gjelder veitrafikkloven.

Renhold

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

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

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

Miljø - sortering av avfall

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

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

Flasker, bokser eller annet blikkutstyr kastes på nærmeste returstasjon.

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

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

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

Ventilasjonsanlegg

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

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

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

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

Kabel-tv / internett

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

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

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

Ro og orden

Unngå unødige støy i leilighet, trapper og ganger.

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

Det skal være ro mellom klokken 2200 og 0700.

Dørene til blokkene skal være låst 24 timer i døgnet.

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

Forbud mot fyrverkeri i borettslaget.

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

Fasadeendring

All fasadeendring som skal gjøres utendørs krever styrets samtykke.

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

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

Regler for bruk av parabolantenner

1. Det er i utgangspunktet tillatt med parabol i borettslaget.
2. Alle som vil sette opp parabol må søke styret om tillatelse.
3. Parabol skal ikke være til direkte sjanse for naboer.
4. Parabol skal settes opp på veranda og på en slik måte at den er minst mulig synlig fra bakkenivå. Parabol bør males i samme farge som bakgrunn eller i farge som skjuler parabol best mulig.
5. Parabol skal være så liten som teknisk mulig.
6. En parabol som festes til bygningen skal festes på en slik måte at den ikke kan falle ned eller være til fare for andre.
7. Når parabol settes opp skal ikke festet skade bygningen. Ved fraflytting av leiligheten eller hvis antennen fjernes skal alle hull tettes forsvarlig og males over. Hvis dette ikke blir gjort kan arbeidet utføres av borettslaget og for eiers regning.
8. De som får tillatelse til å sette opp parabol må kontakte vaktmester for råd ved montering.

Skadedyr og treskadeinsekter

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

Grilling og oppbevaring av gass/brannfarlig vare

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

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

Sluuskifte

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

Plikter og mislighold

Husordensreglene er vedtatt av borettslagets høyeste organ som er generalforsamlingen.

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

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

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

Flatåseggen Borettslag

Flatåseggen Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		7 725 540	7 462 404	7 725 255	7 725 540
Felleskostnader kapitaldel		7 225 104	6 357 204	7 224 662	7 223 862
Inntekter garasjer		455 644	455 976	455 976	455 976
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 330 560	1 269 840	1 329 900	1 267 200
Andre tillegg	1	387 828	367 308	388 000	387 828
Andre driftsinntekter	2	159 283	245 308	95 500	96 950
Sum driftsinntekter		17 283 959	16 158 040	17 219 293	17 157 356
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 060 084	-1 037 265	-1 111 998	-1 535 767
Styrehonorar		-315 000	-300 000	-315 000	-440 000
Avskrivninger		-339 306	-306 235	-335 856	-335 857
Forretningsførerhonorar		-262 945	-254 545	-262 900	-274 250
Honorar administrative tjenester		-152 915	-153 578	-164 600	-165 650
Eksterne honorar	4	-52 326	-96 300	-46 000	-45 500
Kontingent boligbyggelag		-77 000	-71 500	-77 000	-77 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-381 560	-342 656	-323 100	-393 000
Vaktmestertjenester		-37 909	-282 872	-36 000	-60 000
Renholdstjenester		-359 172	-369 553	-388 000	-380 000
Løpende vedlikehold	6	-997 169	-896 668	-600 000	-1 060 000
Periodisk vedlikehold	7	-4 653 521	-8 680 396	-9 225 000	-29 100 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 353 927	-1 266 593	-1 329 900	-1 267 200
Forsikring		-1 183 980	-1 241 969	-1 425 600	-1 174 489
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 942 059	-1 932 192	-2 079 000	-2 121 000
Eiendomsavgifter		-814 032	-872 332	-915 900	-847 000
Energi, felles		-286 602	-309 090	-360 000	-281 000
Andre driftsutgifter	8	-537 928	-347 189	-324 000	-405 400
Sum driftskostnader		-14 807 436	-18 760 933	-19 319 854	-39 963 113
DRIFTSRESULTAT		2 476 524	-2 602 893	-2 100 561	-22 805 757
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		92 248	246 353	120 000	42 000
Finanskostnader		-1 746 853	-1 738 654	-2 061 688	-3 058 584
Netto finansposter		-1 654 604	-1 492 301	-1 941 688	-3 016 584
Resultat før skattekostnad		821 919	-4 095 195	-4 042 249	-25 822 341
Ordinært resultat etter skatt		821 919	-4 095 195	-4 042 249	-25 822 341
ÅRSRESULTAT	9, 13	821 919	-4 095 195	-4 042 249	-25 822 341
Disponering av totalresultat:		821 919	-4 095 195	-4 042 249	-25 822 341
Overført til annen egenkapital		821 919	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-4 095 195	0	0

Flatåseggen Borettslag - Balanse 2025			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	117 379 209	117 379 209
Maskiner	10	247 507	232 736
Andre anleggsmidler	10	991 161	1 276 238
Sum anleggsmidler		118 617 877	118 888 184
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	6 433	17 500
Periodiserte kostnader		670 398	1 837 269
Andre fordringer	11	60 668	4 332
Mellomregning Klare Finans	11	193 889	218 203
Opptjente renter		92 248	132 335
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 617 763	2 056 195
Sum omløpsmidler		3 641 399	4 265 834
SUM EIENDELER		122 259 276	123 154 018

Flatåseggen Borettslag - Balanse 2025			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	22 000	22 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	73 573 637	72 751 718
Sum egenkapital		73 595 637	72 773 718
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	34 682 749	35 736 719
Borettsinnskudd	14, 16	12 183 000	12 183 000
Andre innskudd	14, 16	41 538	41 538
Sum langsiktig gjeld		46 907 287	47 961 257
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 201 041	1 838 182
Skyldig off. myndigheter		101 258	60 638
Forskudd kunder		187 396	224 680
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		92 634	83 575
Påløpte renter		134 397	172 711
Påløpte kostnader		39 625	32 257
Annen kortsiktig gjeld		0	7 000
Sum kortsiktig gjeld		1 756 352	2 419 043
Sum gjeld		48 663 639	50 380 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 259 276	123 154 018
Pantstillelser	14	46 865 749	47 919 719

Sted: _____, dato: _____

_____ Stig Hårstad Leder	_____ Bodil Ovedie Pedersen Styremedlem	_____ Doruntina Rrusta Styremedlem
_____ Stein Styrkar Meisingset Styremedlem	_____ Olaf Klepp Styremedlem	



Energiattest



Adresse Nedre Flatåsveg 25A, 7099 FLATÅSEN	
Dato for energimerking 09.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-257301
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182427152
Gårdsnummer 194	Bruksnummer 191
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer U0101



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 1977	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 48,0 m²	Oppvarmet bruksareal 48,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



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 208,14 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 222,26 kWh/m²	Totalt levert pr. år 10 668 kWh
--	---



Nedre Flatåsveg 25A, 7099 FLATÅSEN



Detaljering

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



Nedre Flatåsveg 25A, 7099 FLATÅSEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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. Monter 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

 Om grunnlaget for energimerket

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

<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>

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Vedlegg



Vårt lokketilbud: Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim
www.handelsbanken.no/trondheim
E-post: trondheim@handelsbanken.no
Tlf. 73 83 30 00

Handelsbanken
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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/ avgrenskingskabel 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.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nedre Flatåsveg 25A, 7099 FLATÅSEN. Gnr. 194, bnr. 191, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260341
Megler: Tore Resell, mobil: 97059222, e-post: tore@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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 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.



proaktiv.no



Tore Resell

Daglig leder/Eiendomsmegler

MNEF

970 59 222

tore@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no