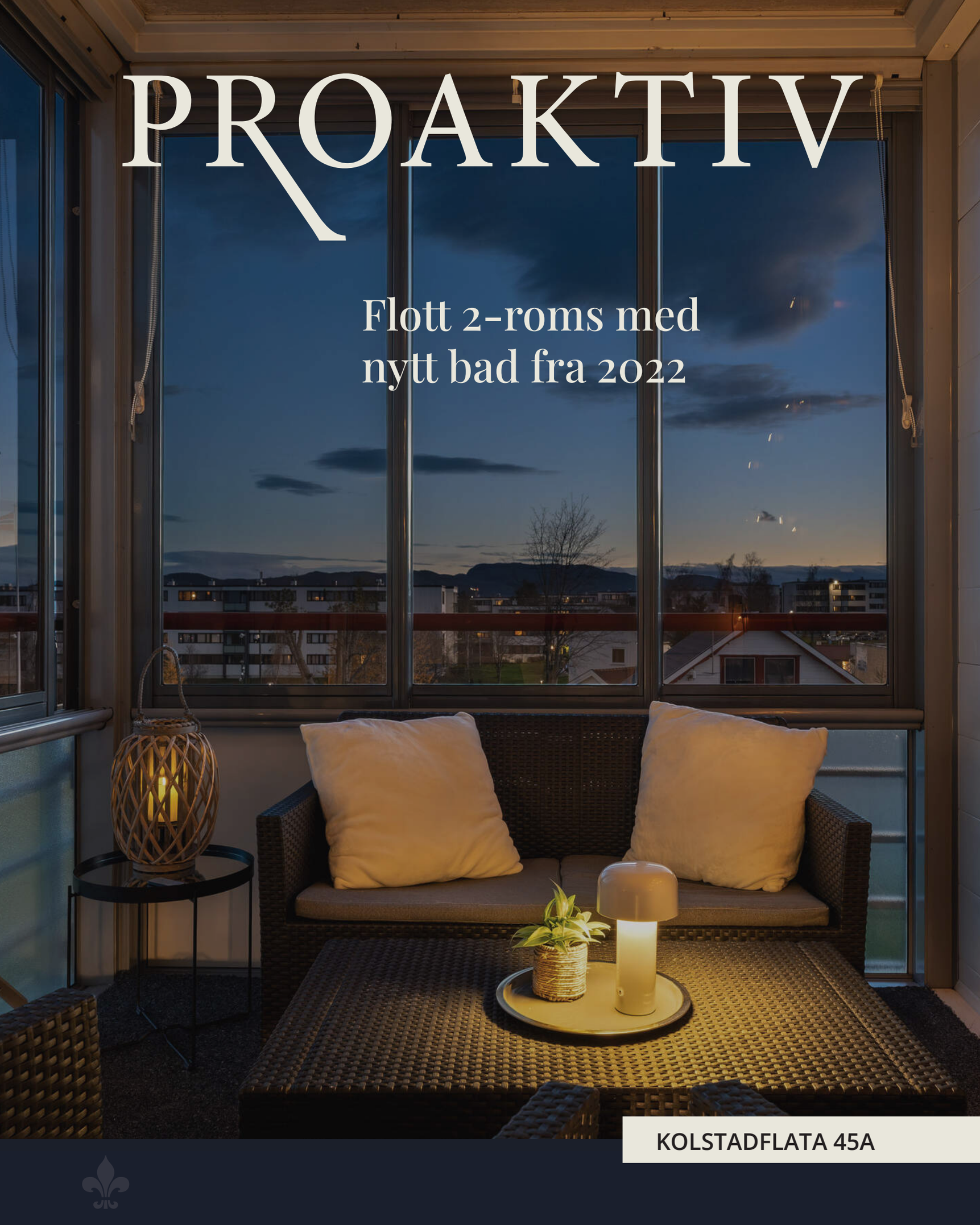
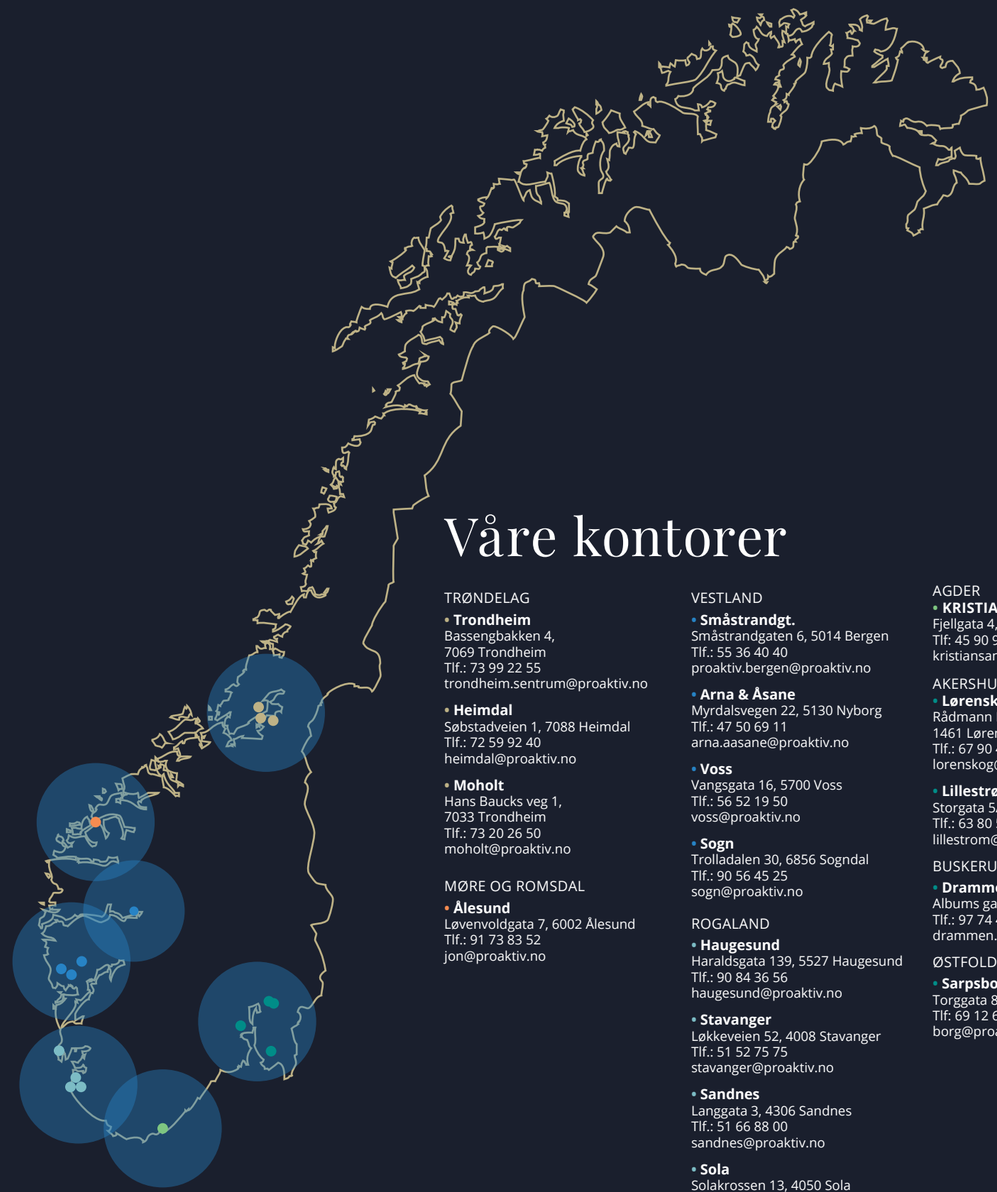

PROAKTIV
Flott 2-roms med
nytt bad fra 2022
KOLSTADFLATA 45A



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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



KOLSTADFLATA 45A

Meget flott 2-romsleilighet i 3. etasje. Strøkent bad fra 2022. Flott kjøkken. Innglasset balkong. 3 boder.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Kolstadflata 45A, 7098 SAUPSTAD

Gnr./Bnr.: Gnr. 194, bnr. 65, andelsnr. 425, org.nummer 948719711 i Kolstadflaten Borettslag

Prisantydning: 2.190.000,-

Omkostninger: 18.796,-

Andel fellesgjeld: 227.043,-

Totalpris: 2.435.839,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1971

Rom/soverom: 2/1

BRA-i: 51 m²

BRA-b: 8 m²

BRA-e: 13 m²

BRA: 72 m²

Etasje: 3.

Tomt: 106391.2 m² felles eiet.

Felleskostnader pr. mnd.: 5.577,-

Energimerke: Energiklasse: E

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Gode kvaliteter

6 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

32 Kjerneinformasjon

39 Vedlegg: Egenerklæring

47 Tilstandsrapport

57 Planskisse

58 Byggetegninger

59 Brukstillatelse

60 Regnskaper

63 Ordensregler

68 Regulering

74 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Allerede som interessenter på en annen bolig Kenneth solgte for noen år siden, forsto vi at dersom man skal selge hus i Klæbu, så er Kenneth den personen man vil gi jobben til."

Han er en person som virkelig elsker det han gjør, og som er rågod i jobben sin. Han fulgte opp både oss og interessentene på en helt unik måte. Han gjorde oppfølgingen selv, og satt ikke bort viktige deler av arbeidet til assistenter uten full oversikt. Vi opplevde kommunikasjonen som direkte, presis og tillitsvekkende, og at alle spørsmål knyttet til salgsprosessen ble besvart raskt og grundig. Han er oppriktig, pålitelig, imøtekommende og profesjonell i jobben sin. Her kan du trygt stole på rådene han gir underveis, for dette er en person med lang erfaring og solid kunnskap, i tillegg til en personlig lidenskap for jobben sin. Vi ville valgt Kenneth igjen og igjen, og anbefaler ham på det sterkeste til alle som vurderer å selge bolig. Spesielt deg som skal selge bolig i Klæbu – så er han den du bør velge!

Miriam Trønsdal, selger
Skomakervegen 23B

"Ryddig, effektiv, på ballen!"

"Tilgjengelig og god kommunikasjon. Valgte Proaktiv og Kenneth pga. tidligere positiv erfaring som kjøper. Jeg kan anbefale han til alle for både salg og kjøp av bolig.

May Linn Finseth Ekker, selger
Zakkarias Brekkes veg 15

"Kjempefornøyd!"

"Opplevde megler Kenneth Vårvik som veldig serviceinnstilt, dyktig og ryddig, var jordnær samtidig som han kom med gode råd for å forbedre salgsprosessen.

Laila Brose, selger
Finnmyrvegen 8

"Kun positive opplevelser ifra denne megleren"

Ryddig ifra start til slutt og oppfølging i ettertid. Virkelig en megler jeg kan fint anbefale til de som ønsker en ærlig, åpen og god prosess. Har et godt øye for detaljer og kom med gode innspill uten å overstyre oss. Kort forklart, anbefales! "

Frank Francisco Auset, selger
Buevegen 8

"Vi opplevde Proaktiv og megler Kenneth Vårvik som særdeles kunnskapsrik, profesjonell og hyggelig under hele prosessen. ”

Alltid tilgjengelig, seriøs og svært godt forberedt. Satte spesielt pris på hans seriøsitet kombinert med herlig treffende kommentarer og evne til tillitsvekkende kommunikasjon. Under vår salgsprosess var vi også i en kjøpsprosess. Også her fikk vi ekstraordinær støtte og råd fra Vårvik, som resulterte i et godt og riktig valg av nytt bosted for vår del.

Torbjør Skaanes, selger
Torvmarkvegen 13

"Ryddig og effektiv salgsprosess!

Gode råd i forbindelse med salget og salgstidspunkt. Hyggelig og imøtekommende megler.

Sigrid Mjølhus Aaslid, selger
Nordekkervegen 1A

“En fantastisk dyktig megler. Både vi,venner og familie har brukt Kenneth,og vi gir han virkelig vår varmeste anbefaling.”

Fra første møte til signering viser han en eksepsjonell stor grad av profesjonalitet, kunnskap og engasjement,og yter alltid det lille ekstra. Kenneth fulgte oss tett gjennom hele prosessen, snakket ofte på telefon og fikk oppdateringer underveis, var inkluderende, og svarte alltid raskt på spørsmål. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt hele veien, og følte at han oppriktig viste stor interesse for akkurat oss, ville gjøre alt for at vi følte oss inkludert og ville gjøre det beste for oss. Vi har tidligere erfaring fra en annen megler ved et salg, og kontrasten kunne virkelig ikke vært tydeligere , og forskjellene var faktisk ganske store. Kenneth's grundighet, personlige oppfølging og evne til å gjøre prosessen enkel og oversiktlig for oss var helt enestående. Vi anbefaler han på det sterkeste til alle som skal selge bolig. Kenneth er absolutt den beste megleren

Jeanette Årsund, selger
Sentervegen 7

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner / Jurist: Kenneth Vårvik



Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Mobil: 468 21 244
E-post: kv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Søbstadvegen 1
7088 Heimdal

GODE KVALITETER

Velkommen til Kolstadflata 45A, en leilighet med en jevnt over god standard og beliggenhet. Blant de fremste kvalitetene kan vi særlig trekke frem disse:

- Romslig stue m/spisestue
- Innglasset balkong mot sør
- Strøkent bad m/gulvvarme (2022)
- Kjøkken m/masse skap- og benkeplass
- Stort soverom m/skyvedørsgarderobe
- 4 min gåtid til metrobussholdeplass
- 5 min gåtid til Saupstadsenteret
- Kort vei til Bymarka
- God parkeringskapasitet i borettslaget
- 3 boder med samlet lagringsareal på ca. 13 m²

Mange vil nok også sette pris på at det meste er inkludert i felleskostnadene! Velkommen til Kolstadflata 45A!

Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Kenneth Vårvik



NÆROMRÅDET

Kommune: *Trondheim /* ***Område:*** *Kolstad*

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.

KOMPLETT BYDELSSENTER - SAUPSTADSENTERET

Fra leiligheten er det kort gangavstand (ca 5 min.) til Saupstadsenteret, med bl.a. apotek, bydelskafé, bibliotek mm. Her finner man også Coop Extra, Rema1000 og Deli De Luca med tilknyttet bensinstasjon

SPORT OG FRITID

Saupstad- og Kolstadområdet byr på et bredt utvalg av organiserte fritidsaktiviteter for barn og unge, bl.a. fotball, håndball, basketball, kampsport, skiaktiviteter mm. Det er også mulighet for svømming i Husebybadet.



OFFENTLIG TRANSPORT

Casper Lundes veg Linje 2, 16, 23, 50, 52, 53, 104	4 min 0.3 km
Heimdal stasjon Linje R70	6 min 3.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 12.7 km
Trondheim Værnes	37 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Kolstad Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Rema 1000 Saupstad	12 min

VARER/TJENESTER

City Syd	7 min
Vitusapotek Saupstad Senter	9 min

SPORT

Kolstaddalen- Ballbinge Ballspill	3 min 0.2 km
Husebybadet Svømmehall	10 min 0.8 km
3T-Saupstad	10 min
Mudo Heimdal	17 min







For den som er glad i natur og friluft, er Bymarka med flotte helårs turmuligheter et utmerket alternativ like i nærheten. Bymarka har ca. 300 km med stier, 120 km maskinpreparerte skiløyper og 6 lysløyper på til sammen 53 km. Løyper og stier er av varierende standard, og burde tilfredsstille de fleste behov fra sykling, trimturer, barnevogntrilling, skiturer m.m. Kort vei er det også til Saupstad Skistadion med bl.a. rulleskiløype.



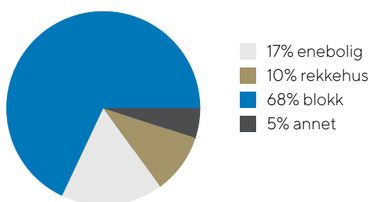




KOLLEKTIVTRAFIKK
Nærmeste bussholdeplass er Bjørndalstoppen som ligger ca. 4 min gange fra leiligheten og her har metrobussen hyppige avganger mot Tiller/Trondheim. For bussavganger og rutetabeller sjekk atb.no

SKOLER OG BARNEHAGER
Fra leiligheten er det trygg og bilfri skolevei til Huseby skole (1. - 10. klasse). Området byr forøvrig på et godt utvalg av barnehager, bl.a. helt nytt barnehagebygg like oppi gata.

BOLIGMASSE



OMRÅDELØFT SAUPSTAD OG KOLSTAD
Trondheim kommune, stat, fylke og lokalsamfunn samarbeider om gjennomføringen av områdeprogrammet Områdeløft Saupstad-Kolstad. Satsingen skal bidra til at bydelen framstår som attraktiv og mangfoldig. Målsettingene for Områdeløftet er bl.a. :
- Saupstad-Kolstad skal være en bydel som fremmer livskvalitet/helse.
- har barn og unge i Saupstad-Kolstad kompetanse som styrker dem i møtet med fremtidas utfordringer.
- Saupstad-Kolstad skal være en bærekraftig bydel med variert bolig-sammensetning og høy kvalitet på infrastruktur og off. rom.
- Saupstad-Kolstad skal være en inkluderende bydel med gode møteplasser og muligheter til deltakelse.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet

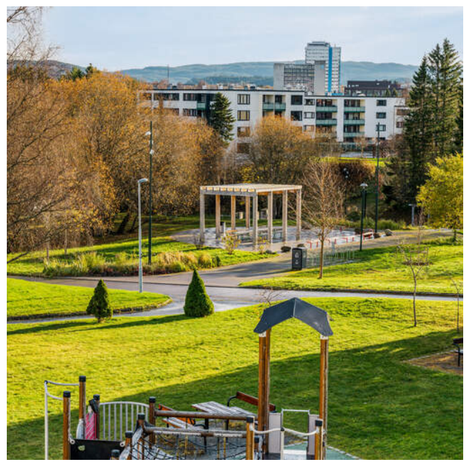
BEBYGGELSE
Området består i hovedsak av lavblokkbebyggelse.

SKOLER

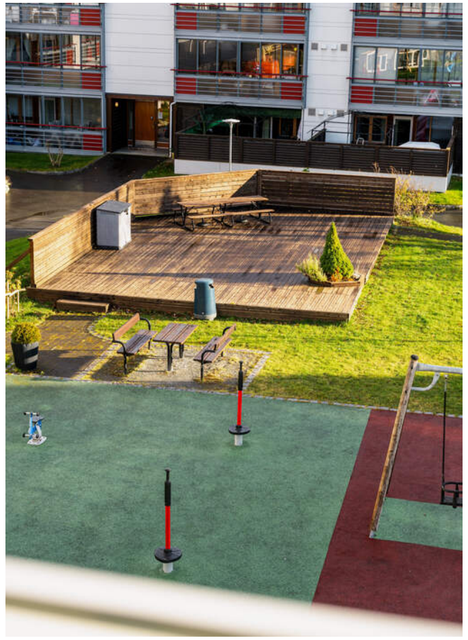
Huseby barneskole (1-10 kl.) 488 elever, 46 klasser	14 min 1.1 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 83 elever, 8 klasser	17 min 1.3 km
Flatåsen skole (1-10 kl.) 720 elever, 40 klasser	20 min 1.5 km
Romolslia skole (1-7 kl.) 167 elever, 13 klasser	22 min 2 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 8 klasser	18 min 1.5 km
Heimdal videregående skole 730 elever	10 min 0.8 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	9 min 4.9 km

BARNEHAGER

Kolstad barnehage (1-5 år) 127 barn	7 min 0.5 km
Ringen barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min 0.6 km
Huseby barnehage (1-5 år) 79 barn	12 min 0.9 km









FELLESAREALER & FLERE PARKER I NÆROMRÅDET

Kolstadflata borettslag omfatter totalt 481 leiligheter fordelt på 6 tun. Tunene er opparbeidet med lekeplasser og benker for områdets beboere. Borettslaget er godt tilrettelagt med bilfrie internveier og flotte felles parkområder hvorav flere i kort avstand fra leiligheten.

VELKOMMEN TIL KOLSTADFLATA 45A

Kolstadflata 45A ligger flott til å 3.etasje og nyter godt av oppvarmingseffekt fra underliggende leiligheter.

Parkering
Det er rikelig med oppstillingsplasser på borettslagets eiendom. P-plassene er underlagt parkeringskontroller for å hindre fremmedparkering og sikre beboerparkering. Nye andelseiere må ta kontakt med styret/vaktmester for å få sin bil registrert i parkeringskontrollørens systemer. Man får da tilgang til parkeringsløsning som man administrerer selv, bl.a. legger inn gjester som er på besøk.

Det er forberedt for 128 plasser for elbil. Ønsker du/dere å leie el-bil lader kontakter dere Aneo på 46 42 60 00, eller går inn og bestiller selv på ohmiacharging.no. Det samme gjelder for å ordne seg lading i sin egen garasje.

Tomtestørrelse
106 391,20 m²

Beskrivelse av tomt
Felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Bygningssakskyndig
Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Onsdag, 28. oktober 2026)

BYGGEMÅTE

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2- og 3-lags



BODER & LAGRINGSPLASS
Leiligheten disponerer hele tre eksterne boder: - én v/fellesgangen i samme etasje, to i kjelleren (totalt 13 m²).

VELKOMMEN INN!

Velkommen inn! Vi starter i stua, som måler ca. 22 m². Her er det godt med plass til både spisebord og sofaløsning. Gulvet på stua ble lagt i 2021.

Areal
3. etasje
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 13 kvm
BRA-b: 8 kvm
Total BRA: 72 kvm

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.

Oppvarming
- Elektrisk.

Info strømforbruk
Det oppyses om et årlig strømforbruk (2025) på 16532 kWt.

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 riktig. 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.

Standard
Det er utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salget av leiligheten. I dennes punkt om overordnet faglig vurdering skrives følgende: Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. I det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsgrader (TG):
- Vinduer/dører: TG1
- Bad: TG0 på dokumentasjon, TG1 på totalvurdering overflater, TG0 på membran, tettesjikt og sluk, TG1 på sanitært utstyr og ventilasjon, TGIU på fuktsøk (hulltaking ikke mulig da dusjsonen vender mot betongvegg/fellesareal. Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet)
- Etasjeskiller: TG1
- Kjøkken: TG2 (grunnet bruksmerker og enkelte svellinger på kjøkkenfrontene), TG1 på ventilasjon.
- Ventilasjon: TG1
- Innvendige vann- og avløpsrør: TG1
- Varmtvannsbereder: TG0

For nærmere omtale, se vedlagte tilstandsrapport, hvor ovennevnte informasjon er hentet fra.





TV/INTERNETT

TV/Internett (fiber) leveres av Telenor og er inkludert i felleskostnadene.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende oppgraderinger i løpet av sin eiertid (2021-):
- 2021: Overflatebehandling gang
- 2021: Overflatebehandling soverom
- 2021 Overflatebehandling kjøkken
- 2021: Nytt gulv på stue og soverom
- 2021: Ny stikk til kjøkkenventilator (utført i regi av fagfolk)
- 2022: Bad rehabilitert (i regi av fagfolk)
- 2022: Innstallering av lekkasjestopper på kjøkkenet
- 2023: Utskifting av innmat i sikringsskap (i regi av fagfolk)
- 2023: Ny varmtvannsbereder (i regi av fagfolk)
- 2024: Ny kurs til varmtvannsbedereder (i regi av fagfolk)
- 2026: Nytt gulv i kjøkken og gang

I borettslaget er bl.a. følgende gjort:
- 2004: Rehabilitering av bygningsmassen, herunder nye fasadeplater, utskifting av vinduer mm.
- 2009/10: Rørsystemet i borettslaget ble oppgradert
- 2013: Nye garasjer
- 2017: Legging av Fiber inn til blokkene. Planlegges å trekke fiber inn til leiligheten fra 2020 ifølge infoskriv fra styret.
- 2018: Aktivitetsparken "Glade føtter" etablert på fellesområde i regi av Trondheim kommune
- 2019: Nye ventilasjonsanlegg i leilighetene fra Flex-it
- 2020: Nye nøkkelsystemer (elektriske nøkkelbrikker) til hoveddøren
- 2026: Utskifting av vinduer

GODE OPPGRADERINGER

Borettslaget har gjort en rekke oppgraderinger de senere årene, blant annet nytt luftbehandlingsanlegg og utskifting av vinduer (2026).



VASSFJELLET I SØR

Fra stuevinduet har man en flott siktlinje med bl.a. Vassfjellet i sør.





INNGLASSET BALKONG

Mange vil nok sette pris på den innglassede balkongen. Verandaen måler hele 8 kvm, vender mot sør og byr på gode solforhold.



ROMSLIG SOVEROM

Soverommet er såpass stort at det rommer også større dobbeltseng. Rommet måler ca. 12 m². Skyvedørsgarderobe med innmat (kurvsystem og opphengsstang) medfølger.









LEKKERT BAD

Badet ble oppusset i 2022 i regi av fagfolk og er utstyrt med gulvvarme, klosett, dusjsone med innfellbare glasdører samt skapløsninger.





KJØKKEN

Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass Kombiskap (kjøl/frys) samt oppvaskmaskin på kjøkkenet medfølger. .



ROMSLIG GANG

Leiligheten disponerer 3 eksterne boder: - én v/fellesgang i samme etasje, to i kjelleren (totalt 13 m²).

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomt
106 391,20 m² felles eiet tomt.

ØKONOMI

Om borettslaget
Borettslag: Kolstadflaten Borettslag, Orgnr.: 948719711
Borettslagets hjemmesider: http://www.kolstadflaten.no

Kolstadflata borettslag omfatter totalt 481 leiligheter fordelt på 6 tun.

Felleskostnader pr. mnd
5.577,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene er fordelt på følgende poster i følge opplysninger fra TOBB:
- drift: kr. 3.158,-*
- renter: kr. 968,-
- avdrag: kr. 893,-
- TV/Internett: kr. 429,-**
- vasking fellesareal: kr. 129,-

*Drift omfatter bl.a. løpende og periodisk vedlikehold, vaktmester, kommunale avgifter, renovasjon, felles bygningsforsikring, eiendomsskatt, forretningsførerhonorar, styrehonorar, strøm i fellesarealer mm.
**TV & bredbånd leveres av Telenor via Fiber.

Andel fellesgjeld
227.043,- per tirsdag, 29. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Borettslagets samlede fellesgjeld per. 29.09.2026 er ifølge TOBB kr. 134.905.086,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 14628705, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 29.09.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 29.09.2026: 17 429 990
Andel av saldo: 29 334
Gjeld siste årsoppg.:
Klient gj. s. årsoppg.:
Første termin/første avdrag: 31.12.2006 (siste termin 30.06.2036)
Flytende rente

Lånenummer: 14628705-7, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 29.09.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 29.09.2026: 28 000 209
Andel av saldo: 47 124
Første termin/første avdrag: 30.12.2007 (siste termin 30.12.2036)
Flytende rente



Lånenummer: 14628705-, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 29.09.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 29.09.2026: 20 847 006
Andel av saldo: 35 085
Første termin/første avdrag: 31.12.2008 (siste termin 31.12.2038)
Flytende rente

Lånenummer: 90517193347, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.09.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 159
Saldo per 29.09.2026: 12 206 748
Andel av saldo: 20 544
Første termin/første avdrag: 30.12.2009 (siste termin 30.11.2039)
Flytende rente

Lånenummer: 90517221677, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.09.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 201
Saldo per 29.09.2026: 7 863 175
Andel av saldo: 13 234
Første termin/første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 31.05.2043)
Flytende rente

Lånenummer: 90517280045, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.09.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 279
Saldo per 29.09.2026: 9 450 492
Andel av saldo: 15 905

Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.11.2049)
Flytende rente

Lånenummer: 90517441154, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.09.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 345
Saldo per 29.09.2026: 39 107 466
Andel av saldo: 65 817
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.05.2055)
Flytende rente

Andel fellesformue
35.893,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 ble gjort opp med et resultat på kr. -8 425 294,-, mot et budsjettert resultat på kr. 4 787 674,-. Dette skyldes hovedsakelig større utgifter til periodisk vedlikehold knyttet til utskifting av vinduer og verandadører. Per 31.12.2024 var egenkapitalen til borettslaget kr. 83 093 341 ,- og totale disponible midler kr. 21 822 828,-.

Styret opplyser at det er vedtatt utskifting av alle eldre vinduer og verandadører i borettslaget. De fleste vinduene på soverommene er av eldre dato og omfattes av prosjektet. Det ble tatt opp lån sommeren 2025 for å finansiere prosjektet, som har vært pågående siden den tid. Ifølge styret er endringene i felleskostnader/fellesgjeld allerede hensyntatt.

Styret opplyser at det foreligger planer om fremtidige utbedringer i borettslaget. Det er ikke tatt stilling til hvordan eventuelle kostnader vil håndteres. Dersom det skulle bli aktuelt med større tiltak eller kostnader, vil dette bli lagt frem og behandlet på generalforsamling.



Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er forhåndsprøvd. Konferer megler for ytterligere info.

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
Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Unntatt fra dette er husdyr som innekatter, smågnagere, små akvarier og små fugler o.l. som holdes
innendørs og ikke er til sjenanse for naboene. Hundehold og hold av utekatt skal søkes skriftlig til styret.

For mer informasjon se pkt. 9 i husordensreglene vedlagt i salgsoppgaven.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer 93111198

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.

Formuesverdi primær
780.409,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.121.636,- for 2024

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Kolstadflata 45 oppgang A og B datert 19. april 1971.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål og er underlagt reguleringsplan R1126 stadfestet 18.02.1970. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven eller fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Privat til offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet 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 www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating ut over dette krever samtykke fra styret.Andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene kan med skriftlig godkjennelse fra styret overlate bruken av boligen til andre for opp til tre år. Andelseier som bor i boligen selv, kan fritt overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt 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.

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
2 190 000,00 (Prisantydning)

227 043,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
2 417 043,00 (Kontraktsum totalt)
227 043,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
2 417 043,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 796,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
2 426 539,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 435 839,00 (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 eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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.

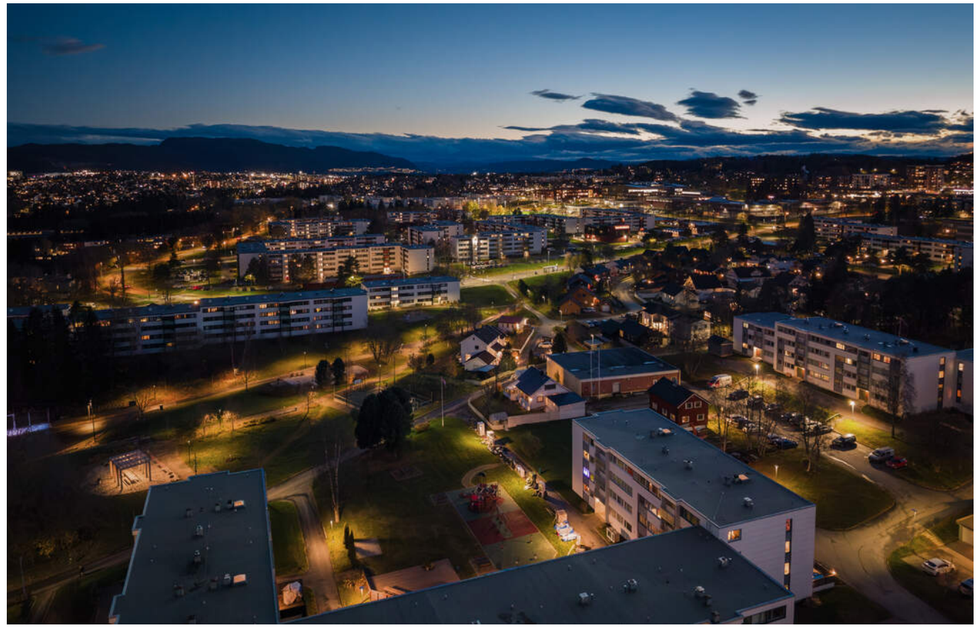
Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, 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 nøye, 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 overtakelse 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 nettannonsen 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 budskjema 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 el- 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 tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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
Kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin på kjøkkenet medfølger i handelen. Vaskemaskin og komfyr medfølger ikke. Knaggrekke i gangen medfølger. Kommode i gangen medfølger ikke. På soverommet medfølger innmat i skyvedørsgarderoben og gardinstang. Persienner som tidligere hang i spisestua er oppbevart i skyvedørsgarderoben på soverommet, og medfølger i handelen. Vegghylller og taklampe på stue medfølger, det samme gjelder TV-benk. Utemøblene i vinterhagen medfølger.

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
Tony Ragde Lervik

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
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, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har Megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Andre forsikringer
Selger har tegnet innboforsikring i Gjensidige Forsikring, polisenummer 83592584. Kjøper må selv besørge egen innboforsikring.

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.

Dato salgsoppgave
4.11.2026

VEDLEGG

Egenerklæringsskjema, tilstandsrapport, planskisse, byggetegninger, brukstillatelse, regnskaper, ordensregler, kart & regulering, budskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS

Gjensidige

Egenerklæring

Kolstadflata 45A, 7098 SAUPSTAD

16 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kolstadflata 45A	Kolstadflata 45A	

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?

2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 83592584

Informasjon om selger

Selger

Lervik, Tony Ragde

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

Beskriv feilen og omfanget

Badet var gammelt når jeg kjøpte leiligheten

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**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flislagt bad,,senking av tak downlights ,nytt rør i vegg bak vask.Ny dusjarmatur vegg.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Halslis Flisservice, Børsa Elektro A/S,Rørtjenesten A/S ,knutshaug VVS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Utskifting innmat sikringskap

2.2.2 **Årstall**

2023

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utskifting innmat sikringsskap

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AAlmo AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2023

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montering ny VVB i benk kjøkken

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Knutshaug VVS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**
2024

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny kurs VVB lagt i rør m / komfyrkurs,montert bryter for VVB,Egen kurs for VVB i sikringsskap.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
AAlmo A/S

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og 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**
Blir skiftet nye vinduer i hele borettslaget til 3 glass vinduer ,min leilighet blir skiftet 19 og 20/10..kolstadflata borettslag sin regi.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Belfor

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**
2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skjuling av kabel,ventilator og ny stikkkontakt

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Aalmo 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, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 sjenanse 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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60826216

Egenerklæringsskjema

Name
Tony Ragde Lervik

Date
2026-10-16

Identification

bankID Tony Ragde Lervik

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

WILSØSVEA

Sjekk oppdatert Scan QR-koden



TILSTANDSRAPPORT
Kolstadflata 45 A
7098 SAUPSTAD

BOLIGTYPE
Leilighet

MATRIKKEL
5001/194/65/0/425/0

RAPPORTDATO
28.10.2026

TG 0 3
TG 1 7
TG 2 1
TG 3 0
TG IU 1

WILSØSVEA

Befaring utført den 27.10.2026 av
Christer Prestmo Laugen
Wilsø og Svea Takst AS
Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.
Travbanevegen 1, 7044 Trondheim
+4792492286
christer@vestakst.no

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i anhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

KOLSTADFLATA 45 A - 5001/194/65/0/425/0

Forutsetninger

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

KOLSTADFLATA 45 A - 5001/194/65/0/425/0

Formål

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

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

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

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

KOLSTADFLATA 45 A - 5001/194/65/0/425/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Om boligen

Adresse: Kolstadflata 45 A , 7098, SAUPSTAD

Matrikkel: 5001/194/65/0/425/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1971

Tomt: 106 391.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Tony Ragde Lervik

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2- og 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal brukslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Oppussing av bad i 2022. - Nye vinduer i 2024 og 2026.

Øvrig informasjon om oppdraget

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

KOLSTADFLATA 45 A - 5001/194/65/0/425/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

KOLSTADFLATA 45 A - 5001/194/65/0/425/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Oppsummert

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

1	Bygningsdeler med TG 2	TG 2

Kjøkken - Totalvurdering av kjøkken: Det registreres svellinger og hakk/skader på flere av kjøkkenfrontene. Lokale tiltak anbefales.

0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3

1	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

KOLSTADFLATA 45 A - 5001/194/65/0/425/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?
16.10.2026

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

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

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

3. Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
51 m²	13 m²	8 m²	0 m²
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entrè, bad, stue, kjøkken og soverom.	Én bod i 3. etg og to boder i kjeller.	Innglasset balkong.	-

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

BRA
72 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

KOLSTADFLATA 45 A - 5001/194/65/0/425/0

3 Vinduer / dører TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2- og 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Entrèdør med lyd- og brannklassifisering.
Balkongdør med 3- lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2024 og 2026.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Ved enkel funksjonstest av entrèdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand, TG0.

KOLSTADFLATA 45 A - 5001/194/65/0/425/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 01.03.1969 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig innflyttningstillatelse datert 19.04.1971.

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

KOLSTADFLATA 45 A - 5001/194/65/0/425/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et eldre sluk av soil/støpt.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen overflater som grenser mot kald sone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

4 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble oppusset i 2022.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 0

Kommentar:
Det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæringer, FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer og bilder fra utførende bedrifter.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det ble registrerte ett mindre hakk/skade i gulvflis uten vesentlig karakter, ved dusjsone.

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal brukslitasje avdekket på overflatene.

5 Etasjeskiller TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Er det etablert avtrekk og luftilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

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

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Tilstøtende mot dusjsone er felles areal og nabo leilighet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

7 Ventilasjon

TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Sentralavtrekk, Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Leiligheten er tilknyttet et sentralt ventilasjonsanlegg. Dokumentasjon på service- og vedlikeholdshistorikk var ikke tilgjengelig ved befaringen, da dette opplyses å være borettslagets ansvarsområde. Det ble ikke registrert forhold ved den visuelle inspeksjonen som tilsier redusert funksjon.

KOLSTADFLATA 45 A - 5001/194/65/0/425/0

6 Kjøkken

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

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

Kommentar:
Det registreres svellinger på kjøkkenfronter ved oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

TG 2

Kommentar:
Det registreres svellinger og hakk/skader på flere av kjøkkenfrontene. Lokale tiltak anbefales.

Årsak/konsekvens
Svellinger indikerer fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid og behov for utskifting.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Ingen registrerte avvik.

KOLSTADFLATA 45 A - 5001/194/65/0/425/0

9 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

KOLSTADFLATA 45 A - 5001/194/65/0/425/0

8 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og føringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Lokale oppgraderinger i samsvar med oppussing av badet.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert på kjøkkkenet.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1

Kommentar:
Vann- og avløpsanlegget fremstår i tilfredsstillende stand ut fra alder og visuell kontroll. Det er ikke registrert vesentlige avvik, og anlegget fungerte tilfredsstillende ved enkel testing på befaringstidspunktet. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold og oppfølging i takt med alder.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 0

Kommentar:
Ingen avvik eller skader.

KOLSTADFLATA 45 A - 5001/194/65/0/425/0

10 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Ja

Kommentar:
Det ble utførte en kontroll av det elektriske anlegget i regi Tensio AS den 07.11.2023, med registrerte avvik. Avvik lukket 12.04.2024.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er utført arbeider i samsvar med oppussing av badet i 2022, oppgradering av sikringsskap i 2023 og etablering av varmtvannsbereder i 2024.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert i 2023 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

KOLSTADFLATA 45 A - 5001/194/65/0/425/0

KOLSTADFLATA 45 A - 5001/194/65/0/425/0

20/20

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Ingen registrerte avvik.

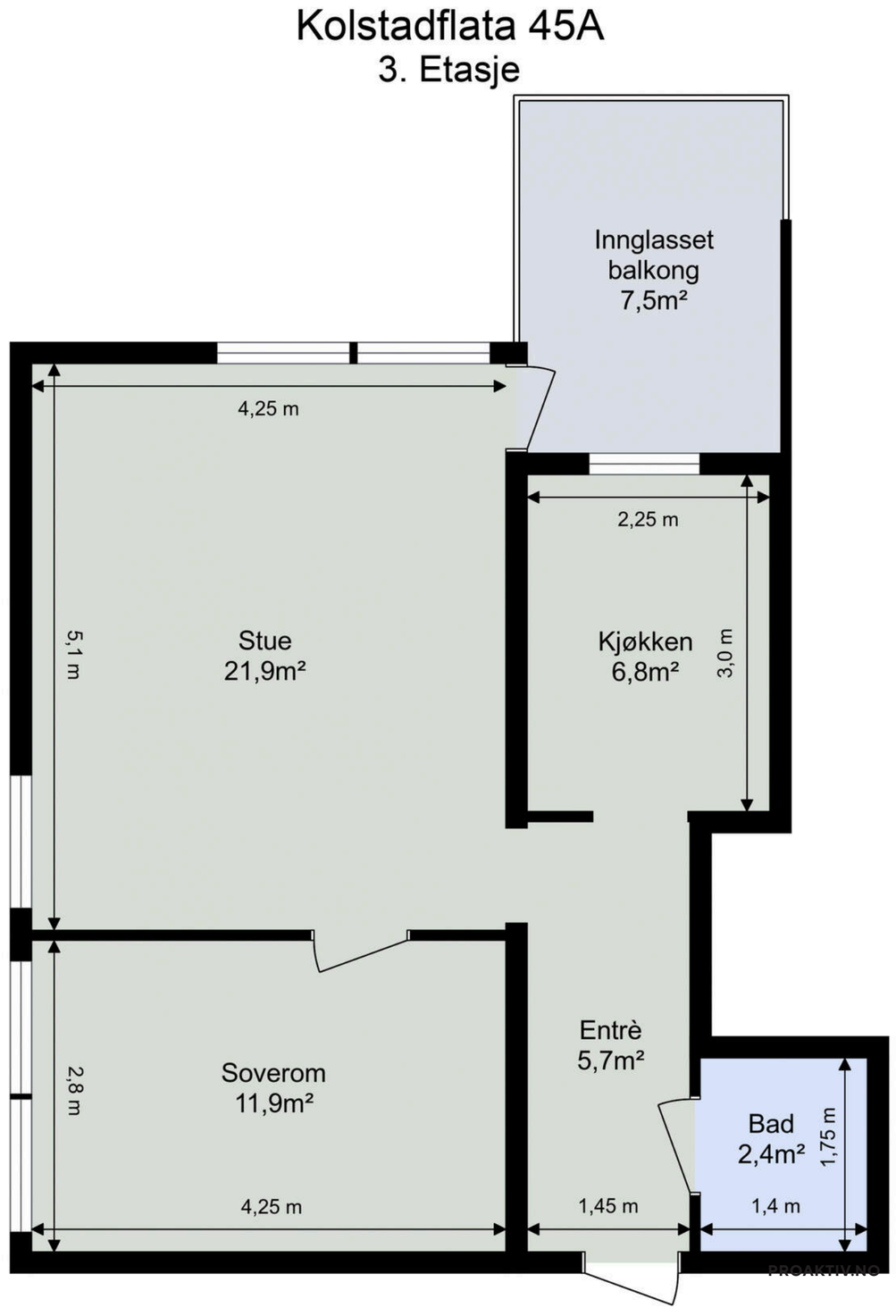
11 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Nei.

KOLSTADFLATA 45 A - 5001/194/65/0/425/0

20/20





A/S Huseby-Flatås Utbygningsselskap
Kolstadflata,
7080, Heimdal.

45

KOLSTADFLATA ~~36~~, OPPGANG A OG B. GRUPPE F.

Inspeksjon er foretatt den 16.4.71.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved.
Blokken er utført etter de av bygningsrådets godkjente tegninger datert den 25.6.69.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 19.4.71

P. Pedersen

Kolstadflaten Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		20 800 548	19 519 080	20 801 000	22 518 754
Felleskostnader kapitaldel		12 438 850	10 654 248	10 883 000	13 273 303
Inntekter garasjer		798 000	798 000	798 000	855 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		3 750 357	3 137 082	3 505 000	2 481 400
Andre tillegg	1	744 588	998 556	745 000	744 588
Andre driftsinntekter	2	266 533	556 056	124 100	281 600
Sum driftsinntekter		**38 798 876**	**35 663 022**	**36 856 100**	**40 154 645**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-56 782	-55 858	-51 783	-58 862
Styrehonorar		-362 250	-355 000	-367 250	-382 000
Avskrivninger		-873 775	-863 931	-863 669	-863 669
Forretningsførerhonorar		-480 477	-465 128	-480 500	-501 000
Honorar administrative tjenester		-252 526	-132 682	-130 900	-522 600
Eksterne honorar	4	-147 594	-154 219	-42 125	-51 000
Kontingent boligbyggelag		-208 250	-194 350	-210 000	-210 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-2 218 304	-1 034 012	-2 394 000	-2 484 963
Vaktmestertjenester		-5 609 673	-5 634 418	-5 300 000	-5 485 500
Renholdstjenester		-653 850	-1 044 064	-745 000	-740 200
Løpende vedlikehold	6	-449 327	0	0	-30 000 000
Periodisk vedlikehold	7	-16 810 096	-7 294 679	-3 000 000	-2 700 000
Elektroniske fellesavtaler		-3 383 120	-3 308 718	-3 505 000	-2 481 400
Forsikring		-2 335 750	-2 019 399	-2 036 200	-2 498 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-5 439 447	-4 780 291	-4 871 000	-5 400 000
Eiendomsavgifter		-1 682 267	-1 809 732	-1 902 000	-1 885 000
Energi, felles		-488 011	-568 992	-700 000	-600 000
Andre driftsutgifter	8	-184 511	-230 295	-131 000	-161 800
Sum driftskostnader		**-41 636 010**	**-29 945 768**	**-26 730 426**	**-57 025 994**
DRIFTSRESULTAT		**-2 837 134**	**5 717 254**	**10 125 674**	**-16 871 349**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		878 844	58 211	50 000	170 000
Finanskostnader		-6 467 004	-5 374 895	-5 388 000	-6 902 868
Netto finansposter		**-5 588 160**	**-5 316 684**	**-5 338 000**	**-6 732 868**
Resultat før skattekostnad		**-8 425 294**	**400 570**	**4 787 674**	**-23 604 217**
Ordinært resultat etter skatt		-8 425 294	400 570	4 787 674	-23 604 217
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**-8 425 294**	**400 570**	**4 787 674**	**-23 604 217**
Disponering av totalresultat:		-8 425 294	400 570	4 787 674	-23 604 217
Overført til annen egenkapital		0	400 570	0	0
Overført fra annen egenkapital		-8 425 294	0	0	0

Kolstadflaten Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	201 102 080	201 102 080
Garasjer	10, 14	7 773 020	8 636 688
Andre anleggsmidler	10	517 938	285 494
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	128 803	128 803
Sum anleggsmidler		**209 521 841**	**210 153 065**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	163 981	170 059
Periodiserte kostnader		1 245 780	1 411 330
Andre fordringer	11	51 900	0
Mellomregning Klare Finans	11	488 963	407 194
Opptjente renter		658 475	58 211
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	25 816 225	177 021
Sum omløpsmidler		**28 425 323**	**2 223 815**
SUM EIENDELER		**237 947 163**	**212 376 880**

Kolstadflaten Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	48 100	48 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	83 045 241	91 470 535
Sum egenkapital		**83 093 341**	**91 518 635**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	138 482 645	104 610 708
Borettsinnskudd	14, 16	9 636 000	9 636 000
Andre innskudd	14, 16	3 880	3 880
Sum langsiktig gjeld		**148 122 525**	**114 250 588**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 047 100	5 980 574
Skyldig off. myndigheter		-2	-2
Forskudd kunder		610 384	579 967
Påløpte renter		16 035	0
Påløpte kostnader		57 781	47 119
Sum kortsiktig gjeld		**6 731 298**	**6 607 658**
Sum gjeld		**154 853 823**	**120 858 246**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**237 947 163**	**212 376 880**
Pantstillelser	14	148 118 645	114 246 708

Sted:_____, dato:_____

Sonja Leirvik
Leder

Arne Sundfær
Styremedlem

Tor Egil Grinnen Berntsen
Styremedlem

Knut Arild Brevik
Styremedlem

Roar Mikkelsen
Styremedlem

Org.nr: 948 719 711 - 36

ORDENSREGLER FOR KOLSTADFLATEN BORETTSLAG

Sist vedtatt på generalforsamling 19.03.2026.

INNLEDNING
Alle er forhåpentligvis enige i at det å bo i et blokkmiljø som vårt, medfører forpliktelser beboerne imellom. Det oppstår et gjensidig ansvar fordi den enkeltes aktiviteter innenfor borettslagets område har konsekvenser ikke bare for ham selv, men også for medbeboerne. Dette er bakgrunnen for de følgende reglene.

Det er viktig at reglene ikke oppfattes som plagsomme plikter og restriksjoner, men som det de i virkeligheten er:

1) En samling påminnelser om de forhold der en i særlig grad må vise hensyn innenfor fellesskapet, f.eks. angående nattero, bilkjøring og husdyrhold.
2) En beskrivelse av noen rent praktiske ordninger som angår typiske fellesoppgaver innenfor bomiljøet som snømåking og ryddige fellesrom.

1. OM REGLENE

Den enkelte beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

Generalforsamlingen vedtar endringer i husordensreglene.

Ved brudd på reglene kan det påregnes en reaksjon fra styret.

2. BRUK OG VEDLIKEHOLD AV FELLESROM

Følgende er omfattet som fellesrom:

- Forrommet: Alle rom i 1. etasje i tilknytning til inngangen
- Trappeoppgangen.
- I kjelleren: Trapperom/kjellerrom utenfor bodene, korridorer foran boder og fellesbod (der dette finnes).

Beboerne i oppgangen skal alltid holde fellesrommene frie for alle typer eiendeler.

Forrommet har følgende unntak:

- Barnevogner
- Små barnesykler (sykler for barn med dekkdiameter under 50 cm)
- Utstyr for bevegelseshemmede

Fellesbod:
Alt som settes i fellesrommet skal merkes med navn. Fellesboden er ellers tilgjengelig for andelseiere til aktiv mellomlagring gitt at det taes hensyn til andre og ikke brukes til permanent lagring. Videre skal fellesarealene ikke brukes til oppholdsrom eller lekeplass da dette skaper unødig støy og renholdsproblemer.

Renhold:
Renhold av oppgangene utføres av innleid selskap.

Lading:
Det er forbudt med alle typer lading i fellesrom og egne boder av hensyn til brannsikkerhet. Eksempel på ting dette er bla annet el-sykler, el-sparkesykler, el-rullestol og bilbatteri.

3. SNØMÅKING
Beboerne sørger i fellesskap for å holde trapper ryddig for snø om vinteren. Snømåkingen går på omgang. Området foran trappene brøytes av vaktmester etter at annen brøyting er gjort.

4. RO OG ORDEN
Mellom kl. 22.00 og 07.00 skal det være alminnelig ro i borettslaget. I nevnte tidsrom skal en derfor unngå å forårsake støy ved f.eks. høyrøstet snakk, sang, musikk, fritidsaktiviteter, herunder også på balkonger, i forhager og i tunene. Eksempelvis nevnes at bilkjøring ved biinngangene i nevnte tidsperiode bare må skje i nødsfall.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, skal ikke foregå:
- på søndager, høytidsdager og helligdager
- før 09.00 og etter kl. 18.00 på lørdager
- mellom kl. 20.00 og 08.00 på hverdager

Ved alle typer arbeider som kan forstyrre naboene i en periode på en uke eller mer må naboer varsles. En slik varsling skal skje i TOBB-portalen som ett oppslag, og må inneholde følgende informasjon:
- Forventet periode
- Kontaktinformasjon for evt. henvendelser

Dersom en beboer skal avholde selskapeligheter som varer utover kl. 22.00, bør naboene på forhånd varsles om dette. Ved slike anledninger bør en også være varsom med å sette dører og vinduer åpne.

Det er ikke tillatt å drive musikkundervisning uten søknad til og tillatelse fra styret. Slik tillatelse kan styret bare gi i samråd med naboene til vedkommende leilighet.

Oppskyting av raketter
På nyttårsaften kan oppskyting av raketter kun skje på 3 områder i borettslaget:
- øverste tun (Tun A) på parkeringssiden
- i midten foran vaktmestergarasjen
- nederste tun (Tun F) på parkeringssiden

Oppskytingen skal foregå på en slik måte at det oppleves trygt av øvrige beboere.

5. PLENER, BEPLANTNINGER, LEKEPLASSER
Beboerne plikter å verne om plener og beplantninger. Det er i alles interesse at grøntanleggene ikke skades og derved påfører borettslaget ekstra utgifter. I den

anledning er det viktig at barna oppdras til å respektere grøntanleggene og ikke bruker dem til aktiviteter som skader trær, busker, planter og gras.

Beboerne plikter i fellesskap å holde lekeplasser, gangveier og tun ryddige for skrot, papir og andre uvedkommende ting. Rydding og stell utføres fortrinnsvis i form av alminnelig dugnad.

Lekeplassene er de minste barnas sted, hvor disse mest mulig uhindret skal kunne utfolde seg. Lekeplassene skal derfor ikke brukes til andre aktiviteter.

6. VASKING, TØRKING, LUFTING OG RISTING AV TØY
Vask og tørking av tepper ved inngangene er ikke tillatt.

Banking og risting av tepper og golvmatter skal bare skje på og ved de oppsatte bankestativene. Det er ikke anledning til å la tepper bli hengende til lufting på stativene, da en i så fall tar opp plassen for andre.

Risting, banking eller lufting av golvmatter eller andre støvete ting må under ingen omstendighet foregå på balkongene eller fra vinduene.

Eventuell tørking av tøy på balkong skal foregå slik at det er minst mulig synlig utenfra.

7. HÅNDTERING AV AVFALL. FAKTURERING VED FORSØPLING
Beboerne er ansvarlige for å ta hånd om eget avfall.

Dette betyr:
- Den som forsøpler er ansvarlig for å betale for merarbeidet forsøplingen medfører. Borettslaget vil fakturere den som forsøpler på borettslagets areal.
- Søppel skal ikke settes igjen utenfor søppelkassene. Det trekker rotter, måker og andre dyr til borettslaget.
- Restavfall, papp og papir, plastemballasje, matavfall, glass, metall og spesialavfall sorteres etter Trondheim Renholdsverk sine krav og rettningslinjer.
- Returpunkt for små-elektrisk og maling/kjemi, finnes ved vaktmestergarasjen (Kolstadflata 29)
- Medisiner, sprøyter og annet medisinsk utstyr leveres på apotek.
- Brukte elektriske artikler leveres direkte til forhandler.

Stortømming (utsetting av containere) utføres en gang pr. år i borettslagets regi, i slutten av mai.

8. BILHOLD, PARKERING OG GARASJE
Bileierne har et særlig ansvar i borettslaget, da bilen foruten å være et direkte faremoment, også er en alvorlig forurensnings- og støykilde.

Kjøring og parkering i området må bare foregå i samsvar med oppsatte skilt.

Det minnes særskilt om at parkering er forbudt langs veiene ved biinngangene. Disse tunene er kun ment som adkomststed for biler ved av- og pålessing av varer og personer, og forutsetningen er at bilene ikke etterlates når dette er

utført. Dessuten er tunet åpent for serviceetater som vaktmestertjenesten, renholdsverk, ambulanser og drosjer, og skal derfor være ryddig døgnet rundt. Kjøring i tunene er, særlig om natten, alltid sjenerende for beboerne. Mellom klokkeslettene 22.00 og 07.00 skal det derfor ikke foregå kjøring i tunene uten i nødsfall.

De som disponerer garasje skal bruke denne og ikke oppta annen parkeringsplass.

Hver enkelt beboer plikter å henvise sine gjester med bil til de merkede parkeringsplassene.

Biler som er avskiltet, bilvrak eller annet som opptar unødvendig og uberettiget plass, vil bli fjernet.

Beboere flytter sine kjøretøy/tilhengere fra parkeringsplassene når det skal spyles, brøytes, strøs, merkes opp plasser med mere, eller blir stående på eget ansvar. Styret informerer i forkant. Dersom det blir skader på kjøretøy/tilhengere må dette dekkes av eier. Eier som ikke flytter kjøretøy/tilhenger blir fakturert med kr 1.000,-. Styrer og driftsansvarlig skal i tilfeller der beboer dokumenterer akutt sykdom, uforutsette hendelser eller andre tungtveiende grunner for overtredelse, utvise skjønn etter at faktura utstedes.

Ladeplasser er ikke personlig, og er forbeholdt de som har aktiv ladeavtale. De er ikke reservert for biler uten ladebehov. Ladekabler skal fjernes når bilen forlater parkeringsplassen. Kabler som henger igjen vil bli fjernet av vaktmester og fås utlevert mellom kl. 07.00 og 15.00 mandag til fredag.

9. HUNDER OG ANDRE HUSDYR

Hold av husdyr er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Unntatt fra dette er husdyr som innekatter, smågnagere, små akvarier og små fugler o.l. som holdes innendørs og ikke er til sjenanse for naboene.

Hundehold og hold av utekatt skal søkes til styret. Det skal søkes skriftlig. Det skal kun være lov å ha 2 hunder pr. leilighet. Det skal søkes om både hund nummer en og to.

Søknader som gjelder oppganger der det allerede er dyr av samme type blir innvilget uten spesiell saksbehandling. Dersom det ikke er dyr av samme type i oppgangen må søknaden legges fram for beboerne i tilfelle styret må ta særlige hensyn til allergier eller andre grunner til at dyreholdet ikke kan innvilges.

Det er ikke tillatt å lufte husdyr i området bestemt som lekeplass for barn. Eier plikter å fjerne ekskrementer etter husdyr.

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for naboene. Det vil i tilfelle ansees som brudd på husordensreglene.

10. BRUK AV BALKONGENE/ FORHAGENE

Opphold og aktiviteter på balkongene/forhagene må ikke sjenere andre beboere. Vis særlig hensyn i mellom kl 22.00 og 07.00 da det er alminnelig ro.

11. GRILLING

Bruk av grill med åpen flamme er forbudt på balkonger og i forhager. Forbud mot grill med åpen flamme inkluderer også gassgrill.
Bruk fellesområdene i tunene og ta hensyn til naboene ved grilling.

12. MATING AV DYR OG SPISING UTE

Mating av fugler og andre dyr er ikke tillatt på borettslagets område. Det trekker rotter, måker og andre skadedyr til borettslaget.

Det samme gjelder matrester som etterlates utendørs. Voksne (foreldre) har et særlig ansvar for å lære sine barn at matrester og emballasje skal ryddes. Det skal ikke ligge igjen utendørs eller i fellesrom.

13. FORBUD MOT PARABOLANTENNER

Det er vedtatt et generelt forbud mot montering av parabolantenner i borettslaget. Styret kan innvilge søknad ved særlige behov for parabol.

14. BRUKSANVISNING FOR LEILIGHETEN

Vedlikeholdstips og annen informasjon ligger ute på borettslagets nettside (www.kolstadflaten.no).

15. VAKTMESTRENE

Det er driftsleder som er borettslagets kontaktpersoner når det gjelder leilighetene. Beboerne har plikt til å rette seg etter de henstillinger som driftsleder gir på vegne av borettslaget.

16. BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating må søkes styret med skriftlig søknad. Jfr. vedtektenes pkt. 4-2.

17. REGISTRERING AV VEDOVN

Ta kontakt med borettslaget v/styert dersom du ønsker å installere vedovn. Noen pipeløp er blendet fordi de ikke blir brukt. Borettslaget behøver dessuten å lokalisere vedovnene i borettslaget med jevne mellomrom pga. feiing.

18. OPPBEVARING/ BRUK AV GASS I LEILIGHET

Ved bruk av gass til oppvarming eller lignende i leilighet må gassflaske oppbevares stående i henhold til gjeldende punkt i brannvernforskrift. I leilighet eller på veranda. Oppbevaring i oppgang, bod eller kjeller er ikke tillatt.



- 2 -

§ 11

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, skal ha enhetlig utforming innenfor samme gruppe. Plass som på planen er avsatt til parkering kan med byplanrådets godkjenning overbygges.

Plass som på planen er avsatt til garasjer kan unnlates overbygget og anvendes til parkering.

På plass som på planen er avsatt til garasjer kan felles vaskeplass og serviceplass for biler avsettes. Enkeltgarasjer der disse ikke er vist frittliggende på planen, tillates bare som tilbygg til hovedhuset.

§ 12.

På areal som i planen er vist for gangtrafikk skal ferdsel med motorkjøretøyer være forbudt. Forbudet gjelder ikke langsomtgående vedlikeholdsmaskiner og utrykkingskjøretøyer.

§ 13.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal vise følgende Plassering av boder, lager, garasje eller parkeringsplass, selv om dette ikke skal bygges samtidig med hovedbygningen.

Plassering av tørkestativer og søppelbeholder.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

Bygningsrådet kan kreve en felles plan for tilfluktsrom for sammenhengende grupper av hus med mere enn fire boliger.

Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt rapport om grunnundersøkelse.

§ 14.

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

§ 15.

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

---oo0000oo---

R 1126, Stadf. 18.2.-70. R 1126

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN KOLSTAD, gnr. 194, M.FL. I TRONDHEIM KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plaseres som vist på planen.

Mindre vesentlige endringer av bebyggelsens plassering kan foretas med byplanrådets samtykke innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Gatehøyder som er påført reguleringsplanen er endelige og således bindende for senere profiler for opparbeidelse. Mindre vesentlige endringer kan foretas av byplanrådet.

§ 2.

Uten samtykke er det ikke tillatt med andre ut- og innkjøringer til de offentlige veger enn de som er vist på planen.

§ 3.

I friområdene kan bare oppføres anlegg og innretninger som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Lagring eller annen utnyttelse som begrenser bruken av friområdene er ikke tillatt.

§ 4.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 5.

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

§ 6.

Trafokiosker skal i størst mulig utstrekning plasseres i tilknytning til bygninger.

§ 7.

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

§ 8.

Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelsen er for 1-etasjes hus 3,5 m, for 2-etasjes hus 6,0 m, for 3-etasjes hus 8,8 m, for 4-etasjes hus 11,5 m. Høyden til gesims måles fra planert grunn til underkant gesims etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 9.

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

§ 10.

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

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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:
Kolstadflata 45A, 7098 SAUPSTAD. Gnr. 194, bnr. 65, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260286
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46821244, e-post: kv@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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



proaktiv.no



Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner / Jurist
468 21 244
kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd
Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no