

PROAKTIV

DELIKAT 3-ROMS MED INNGLASSET BALKONG

GOD STANDARD | PARKERING |
4 BODER | ROLIG NABOLAG

KOLSTADFLATA 23B



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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

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

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
 - **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no
- ### BUSKERUD
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no
- ### ØSTFOLD
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

KOLSTAD

Attraktivt område nær dagligvare, skoler, barnehager, kollektivtilbud, Saupstad Torg og ikke minst flotte turområder i Bymarka.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kolstadflata 23B, 7098
SAUPSTAD

Gnr./Bnr.: Gnr. 194, bnr. 65, andelsnr. 224,
org.nummer 948719711 i Kolstadflaten
Borettslag

Prisantydning: 3.150.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 284.083,-

Totalpris: 3.452.479,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1971

Rom/soverom: 3/2

BRA: 103 m²

BRA-i: 76 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Oppstillingsplass på
borettslagets eiendom. Mulighet for
elbillader/motorvarmer og garasjeplass.

Tomt: 106391 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.703,-

Felleskostnader inkl.: Betjening av andel
fellesgjeld, kabel-tv/internett, strøm i
fellesareal, bygningsforsikring, drift,
vedlikehold, styre- og
forretningsførerhonorar, vaktmester,
renhold og kommunale avgifter.

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Intervju med selger
12	16	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Planskisse	Kjerneinformasjon
38	47	64	72
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Vedtekter	Ordensregler
77	91	100	
Regnskap	Energiattest	Budskjema	

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

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

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



KOLSTAD

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.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og attraktivt boligområde med store friareal, lekeplasser og sosiale soner. Det er kort vei til Saupstad Torg og godt kollektivtilbud rett utenfor døren, samtidig som Bymarkas flotte turområder er lett tilgjengelige.

Like over gata finner du nye Saupstad Torg, et bydelsentrum som er under utvikling og vil kunne tilby både bakeri, serveringssteder, dagligvare og andre servicetilbud når det ferdigstilles. Her finner du også Rema1000, Coop Extra, Boots Apotek og Deli De Luca med tilknyttet bensinstasjon. For et bredere utvalg ligger City Syd og Tillertorget ca. 10 min unna med bil.

Det er gode kollektivforbindelser i området. Nærmeste bussholdeplass ligger innenfor 5 min gange med hyppige avganger mot Heimdal, Tiller, Flatåsen og Trondheim sentrum. I



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Bjørndalstoppen Linje 2, 23, 40, 104	5 min 🚶 0.4 km
🚏 Heimdal stasjon Linje R70	6 min 🚏 3.1 km
🚏 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 🚏 12.7 km
✈️ Trondheim Værnes	35 min 🚏

DAGLIGVARE

Coop Extra Kolstad Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 0.6 km
Rema 1000 Saupstad	8 min 🚶

VARER/TJENESTER

📍 City Syd	7 min 🚏
📍 Vitusapotek Saupstad Senter	5 min 🚶

SPORT

🏊 Husebybadet Svømmehall	7 min 🚶 0.6 km
⚽ Huseby kunstgressbane Fotball	7 min 🚶 0.6 km
🏊 3T-Saupstad	5 min 🚶
🏊 Fitnesspoint Flatåsen	16 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Fogdenget 7	15 min 🚶
🚗 Langhaugen 6b	17 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



tillegg ligger holdeplassen ved Saupstad Torg ca. 10 min unna til fots. Fra Heimdal stasjon går det tog til Trondheim S, Værnes, Oslo, Steinkjer og Røros. Se <https://www.atb.no> for mer informasjon om rutetider.

Med metrobussen rett i nærheten (linje 2) er det enkelt å komme seg til studiesteder som St.Olavs, NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen BI og Dronning Mauds Minne. Området har et godt utvalg av både skoler og barnehager. For de aller

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

minste er det en trygg og bilfri internvei til Kolstad barnehage.

Friluftinteresserte kan glede seg over nærhet til Bymarka, Granåsen og Nidelven som er perfekte områder for tur, naturopplevelser og fiske. Turene kan også lede forbi Smistad til Grønningen Gård, hvor man kan nyte ferske bakst.

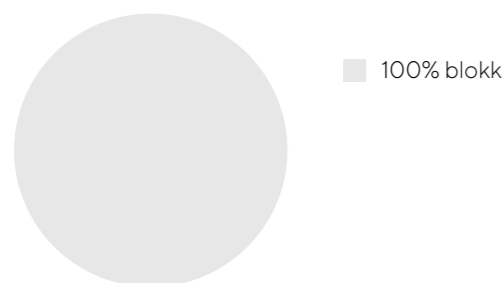
En kort kjøretur tar deg til Saupstad skistadion med opplyste skiløyper på vinterstid og rulleskimagigheter om sommeren. Vassfjellet Skisenter er Trondheims største alpinanlegg og ligger ca. 25 min unna med bil. For innendørs trening finnes 3T-Rosten, Impulse og Kaliber Gym i nærområdet. Et nytt treningssenter vil stå klart når Saupstad Torg er ferdig.



Bebyggelse

Bebyggelsen består hovedsakelig av småhus og blokkbebyggelse.

BOLIGMASSE



SKOLER

Huseby barneskole (1-10 kl.) 510 elever, 47 klasser	10 min 0.8 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 66 elever, 6 klasser	13 min 1.1 km
Flatåsen skole (1-10 kl.) 710 elever, 41 klasser	19 min 1.5 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	22 min 1.9 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 29 klasser	6 min 3 km
Heimdal videregående skole 730 elever	8 min 0.6 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	8 min 4.8 km

BARNEHAGER

Kolstad barnehage (1-5 år) 125 barn	2 min 0.2 km
Huseby barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km
Saupstad barnehage (1-5 år) 33 barn	9 min 0.7 km



Adkomst

Fra Saupstad senter følger man veien ned Saupstadringen. Ta til venstre inn Caspers Lundes vei, og deretter første vei til venstre inn på Kolstadflata. Ta første vei til venstre igjen. Følg husnummereringen frem til riktig adresse.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Livet i Kolstadflata 23B

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Truls Opdal og Ellen Sophie Storsletten

Når kjøpte dere boligen?
2023.

Hva var avgjørende ved kjøp av nettopp denne boligen?

Det som gjorde boligen attraktiv for oss var størrelsen på leiligheten, rolig og pent opparbeidet nærområde, beliggenheten, nærhet til turterreng, parkeringsmuligheter og bra med bodplass.

Hvorfor skal dere selge?

Vi skal selge leiligheten fordi vi ønsker å kjøpe hus litt lengre utenfor byen.

Hva liker dere best ved boligen?

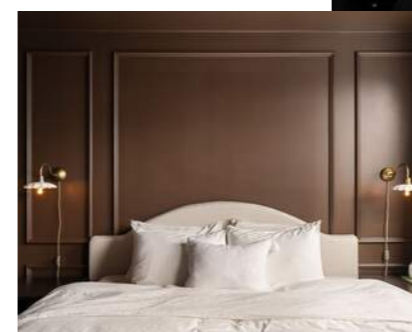
At den er romslig, praktisk og hjemmekoselig.

Er det noe dere ikke er fornøyd med eller savner ved boligen?

Vi synes det er synd at pipeløpet er plombert og at det ikke er mulighet til vedfyring.

Hva har dere likt best med området?

Gangavstand til butikk, turterreng og Husebybadet. Vi liker også at det er mye grøntarealer rundt oss.



Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Ved vinterstid er det gode snøforhold her, det passer fint med nærhet til skiløypene opp mot Granåsen. Leiligheten holder også fint på temperaturen ved kaldere tider. På Sommeren er det fint å sitte på verandaen å nyte solen, verandaen er jo inn glasset så den fungerer for øvrig året rundt.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lun, koselig og praktisk!

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL KOLSTADFLATA 23B

Vi starter utendørs – Leiligheten er en del av Kolstadflaten borettslag bestående av 481 andeler fordelt inn i 6 tun, hvor alle har lekeplass mot sør. Leiligheten ligger pent til i 2.etg og parkering foregår på felles oppstillingsplass.

Parkering

Oppstillingsplass 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.

Borettslaget har 95 frittstående garasjer i rekke. Ledige garasjer tildeles av TOBB etter oppsigelse og tildelingen skjer etter sammenhengende boansiennitet. Ved tildeling av garasje betales også omkostninger til TOBB. Søknadsskjema for garasje er på tobb.no.

Borettslaget har 36 parkeringsplasser med strømuttak til elbil og motorvarmere. Når man har fått tildelt garasje eller elbil-plass/motorvarmer-plass, plikter man å bruke denne og ikke oppta borettslagets øvrige parkeringsplasser.

Borettslaget har også en liten privat parkering hvor man kan parkere campingvogn og tilhenger, som er låst.

Tomtestørrelse

106 391 m². Tomtearealet er felles for borettslaget.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

Bygningssakskyndig

Christer Prestmo ved Witsø og Svea Takst AS. Befaringsdato 24.04. 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i prospektet.

- 2024: Feil på vaskerom som ble dekket gjennom borettslagets forsikring.

Beskrivelse: En uke etter totalrenoveringen av leiligheten, oppsto det en lekkasje i den gamle delen av avløpsrøret som går ned i betonggulvet på vaskerommet. Siden rørstussen va innstøpt, ble dette på borettslagets forsikring. Lekkasjen ble oppdaget tidlig og skadeomfanget ble begrenset til gulvet. Det rant noe vann gjennom en sprekk i betonggulvet ned til leiligheten under. Det som ble utbedret var: ny overgang i avløpsrøret, fuget sprekk i betonggulv, nytt laminatgulv og installert en ekstra aqua-alarm ved VVB.

- 2024: Arbeid på bad, vaskerom og toalettrom. Firma: Snekker Opdal AS, Vigdal VVS AS, Haugen Installasjon AS, Lipek Malerservice AS.

Beskrivelse: Totalrenovering av vaskerom, wc og bad. Tømrer: Alle vegger ble revet og bygget opp på nytt og nedlektet himling, meisling for nytt sluk bad, gips på vegg og tak, montering av baderomsplater på bad, nye dører og listverk. VVS: nytt rør-i-rør system med fordelerskap på vaskerom, nytt sluk på bad, alle avløpsrør fra vasker ble fornyet. El: Varmekabler med termostat på bad, skjult elektrisk anlegg i alle rom, plejdstyring av lys, ledstripe med driver på bad. Maler: Gulvbelegg på bad, sparkling og maling av vegger og tak.





- 2023: Ytterveggene på innsiden på soverom fikk ny dampsperre og ny tetting mot vinduer, etterisolert 50mm glava. Utført av ufaglært.

- 2024: Ytterveggene på innsiden på stue fikk ny dampsperre og ny tetting mot vinduer, etterisolert 50mm glava. Firma: Snekker Opdal AS.

- 2024: Ved gjenoppbygging av ventilasjonsanlegget ble gjennomføringer for avtrekk og tilluft flyttet i vegg. Vindsperreplaten ble byttet med ny og gjennomføringer ble lufttettet etter dagens krav. Firma: Snekker Opdal AS.

- 2024: Arbeid på det elektriske anlegget. Firma: Haugen Installasjon AS.
Beskrivelse: Hele det elektriske anlegget i leiligheten ble utskiftet, sikringsskapet i gangen ble fornyet og det ble etablert nytt sikringskap inne i leiligheten.

- 2024: Nytt rør-i-rør system i hele leiligheten, etablert nytt rørskap inne på vaskerom, nye armatur og avløpsrør frem til innstøpte på alle punkter. Firma: Vigdal VVS AS.

- 2024: Arbeid på varmeanlegg. Firma: Haugen Installasjon AS.
Beskrivelse: Varmekabler ble lagt i baderomsgulvet, montert panelovn på stue med egen kurs.

- 2024: Arbeid på ventilasjonsanlegg. Firma: Trønderblikk AS.
Beskrivelse: Ventilasjonsanlegget ble demontert og remontert, montert avtrekkshetter på alle punkt inne og justert riktig for balansert ventilasjon.

- Det foreligger planer om utskifting av vinduer som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld.
Beskrivelse: Nye vinduer på soverommene. Usikker på øking av felleskostnader.

- Andre relevante opplysninger om boligen:
Veggmontert møbel på bad er ikke sertifisert som et baderommøbel. ved mangel på bruk av avtrekk og lufting kan møbelet trekke til seg fukt. Anbefales bruk av gulvvarme og ventilasjon særlig ved bruk av dusj.

Gulvet generelt i leiligheter er ikke 100% beint, ujevnheter kan forekomme ved kontroll. har ikke hatt noe betydning for vår bruk. liten svikt i laminatgulv på et punkt på det minste soverommet.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Zuzanna Muszkiet har gleden av å presentere Kolstadflata 23B! En delikat 3-roms med god standard, innglasset balkong, parkering og attraktiv beliggenhet. Området passer godt for deg som ønsker en rolig og tilbaketrukket beliggenhet, samtidig som du har et godt utvalg av servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Denne lekre leiligheten ligger pent til i 2.etg i et veldrevet borettslag og består av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, bad, separat vaskerom, toalettrom og innglasset balkong. Det medfølger totalt 4 boder og parkering foregår på felles oppstillingsplass.

Velkommen inn!

Entréen har god plass til sko og yttertøy i en innebygd garderobe. Leiligheten ble renoverert i 2023/24 og holder en meget god standard med TG0/TG1 på alt.

Åpen stue- og kjøkkenløsning på ca. 32 kvm legger til rette for en sosial hverdag. Stuen fremstår som svært innbydende med lyse farger, nytt gulv, dimbare spotlights og store vindusflater sørger for rikelig med dagslys. Det er god plass til ønsket møblement og de lyse fargene gir et godt utgangspunkt for personlig innredning.

Moderne IKEA-kjøkken fra 2024 (TG1) med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en praktisk utforming og god oppbevaringsplass. Plater langs veggen skjermer mot vann- og matsprut, samtidig som de er enkle å rengjøre. Integreert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap medfølger.

Innglasset vestvendt balkong på 11,2 kvm med sol fra formiddag til kveld på sommerstid. Det er god plass til hagemøbler og stikkontakter til varmelamper gjør balkongen anvendelig hele året. Her har man i tillegg en bod på 1,4 kvm. Balkongen fungerer som en forlengelse av stuen og har utsyn mot borettslagets grønne fellesområde med lekeplass og sittebenker.

Leiligheten har to store soverom på 12,3 og 10,2 kvm med god plass til en dobbelt- eller enkeltseng, nattbord og garderobeløsning. Begge soverommene ble oppgradert i 2023 med nytt gulv, malte vegger i behagelig farge og downlights i taket som kan enkelt styres via app. Det største soverommet har klassiske dekorlister og var tidligere delt i to med en lettvegg.

Både bad, vaskerom og toalettrom ble oppgradert i 2024 og har fått TG1 i tilstandsrapporten. Lekkert bad med moderne baderomsinnredning bestående av dusj med innfellbare glassdører, servant med underskap og speil. Badet har behagelig varme i gulvet. Pent vaskerom med opplegg for vaskemaskin, plass til tørketrommel og god oppbevaringsplass. Stilrent, separat toalettrom.



**Areal**

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 15 kvm
Total BRA: 15 kvm

2. etasje
BRA-i: 76 kvm
BRA-b: 12 kvm
Total BRA: 88 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 bygningmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Takstmann har vurdert boligen og tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG i tilstandsrapporten:

- TG0: 1 Punkt.
- TG1: 7 Punkter.

Oppvarming

- Elektrisk.

Info strømforbruk

Årlig strømforbruk iflg. selger: 10 282,678 kWh

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Medfølgende integrerte hvitevarer på kjøkken leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

LYS & LUFTIG STUE

Stue og kjøkken utgjør til sammen ca. 32 kvm. Stuen fremstår som svært innbydende med lyse farger, nytt gulv, dimbare spotlights og store vindusflater sørger for rikelig med dagslys.



MODERNE KJØKKEN

IKEA-kjøkken fra 2024 (TG1) med slette fronter og laminat benkeplate i en praktisk utforming. Plater langs veggen gjør rengjøringen enkel. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap.



INNGLASSET BALKONG

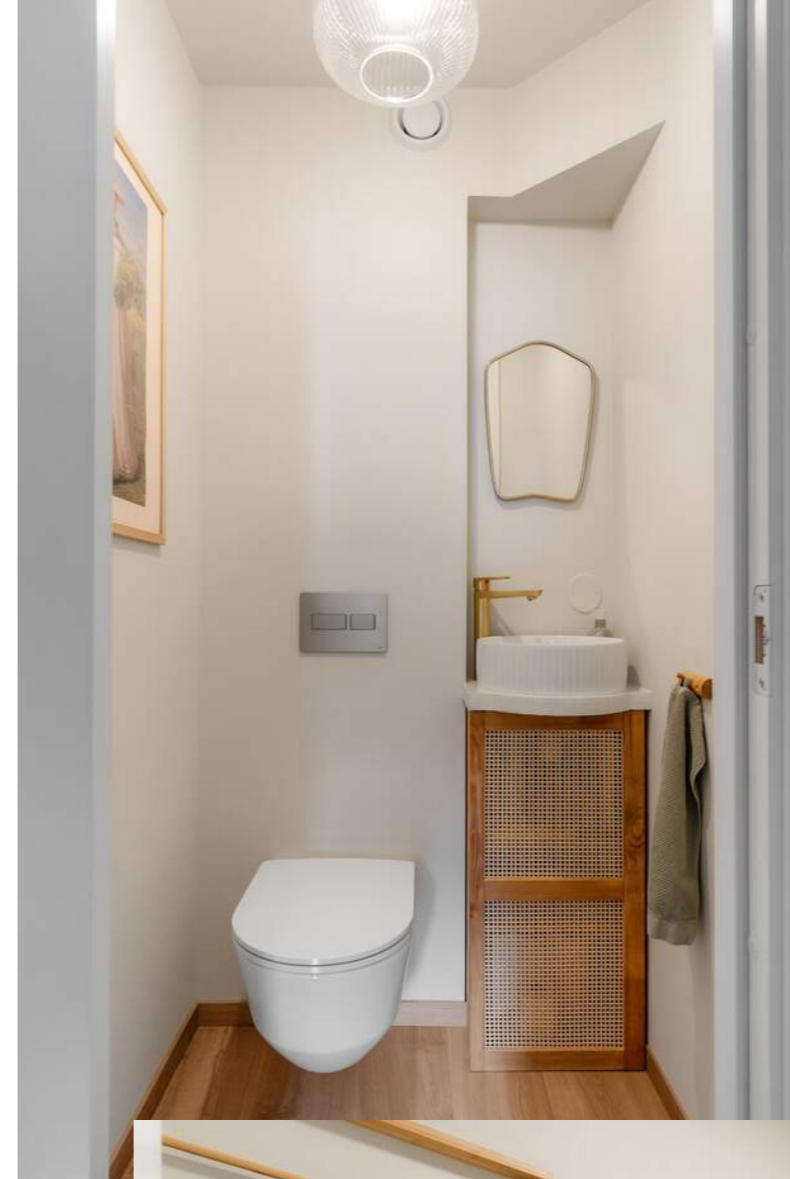
Vestvendt balkong på 11,2 kvm med sol fra formiddag til kveld. Det er god plass til hagemøbler og stikkontakter til varmelamper gjør balkongen anvendelig hele året. Tilhørende bod på 1,4 kvm.



2 STORE SOVEROM

Soverommene på 12,3 og 10,2 kvm ble oppgradert i 2023 med nytt gulv, malte vegger i behagelig farge og downlights i taket som kan enkelt styres via app. Det største soverommet var tidligere delt i to med en lettvegg.





PENT BAD, EGET VASKEROM & SEPARAT TOALETT

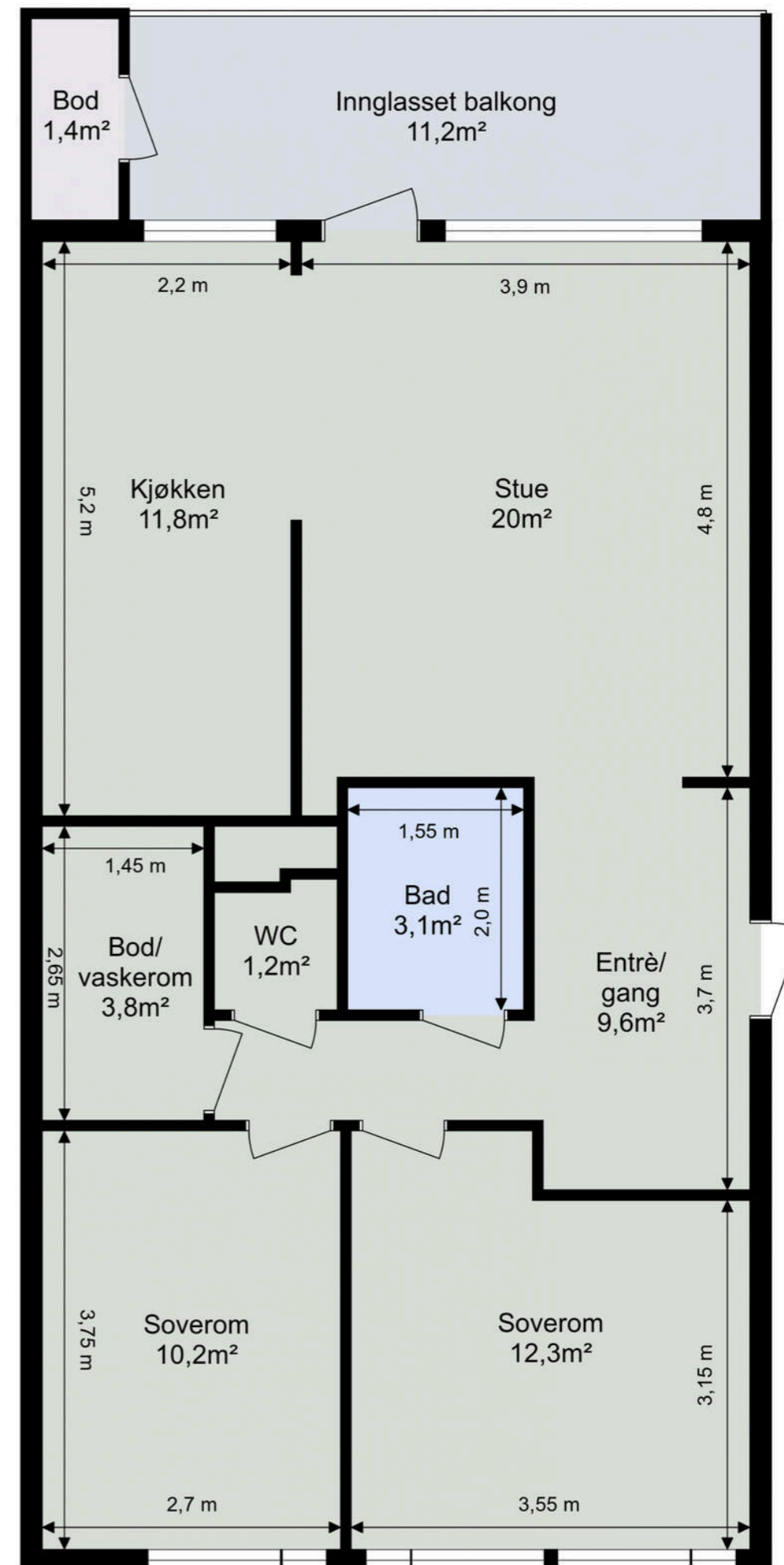
Både bad, vaskerom og toalettrom ble oppgradert i 2024 og har fått TG1 i tilstandsrapporten. Badet har behagelig varme i gulv.



Kolstadflata 23B

2. Etasje

PLANSKISSE



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Om borettslaget

Kolstadflaten borettslag består av 481 andeler som er delt inn i 6 tun. Borettslaget har sin egen hjemmeside: www.kolstadflaten.no

Felleskostnader pr. mnd

kr. 6.703,-

Felleskostnader inkluderer

Betjening av andel fellesgjeld, kabel-tv/internett, strøm i fellesareal, bygningsforsikring, drift, vedlikehold, styrehonorar, forretningsførerhonorar, kontigent boligbyggelag, vaktmester, renhold og kommunale avgifter iht. regnskap.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Renter: kr. 1 185,-.
- Driftsdel: kr. 3 866,-.
- Avdrag: kr. 1 094,-.
- Kabel-TV/internett hos Telenor: kr. 429,-.
- Vasking: kr. 129,-.

Andel fellesgjeld

kr. 284.083,- per 05. 05.2026.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld pr. 05.05.2025 er kr. 137 898 280,-

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 14628705, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 4.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 05.05.2026: 18 133 556
Andel av saldo: 37 357
Første termin/første avdrag: 31.12.2006 (siste termin 30.06.2036)
Flytende rente

Lånummer: 14628705-7, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 4.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 05.05.2026: 29 065 597
Andel av saldo: 59 878
Første termin/første avdrag: 30.12.2007 (siste termin 30.12.2036)
Flytende rente

Lånummer: 14628705-, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 4.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 26
Saldo per 05.05.2026: 21 485 805
Andel av saldo: 44 263
Første termin/første avdrag: 31.12.2008 (siste termin 31.12.2038)
Flytende rente

Lånummer: 90517193347, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 163
Saldo per 05.05.2026: 12 426 343
Andel av saldo: 25 599
Første termin/første avdrag: 30.12.2009 (siste termin 30.11.2039)
Flytende rente

Lånummer: 90517221677, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 205
Saldo per 05.05.2026: 7 963 298
Andel av saldo: 16 405
Første termin/første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 31.05.2043)
Flytende rente

Lånummer: 90517280045, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 283
Saldo per 05.05.2026: 9 520 871
Andel av saldo: 19 614
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.11.2049)
Flytende rente

Lånummer: 90517441154, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 349
Saldo per 05.05.2026: 39 302 810
Andel av saldo: 80 968
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.05.2055)
Flytende rente

Andel fellesformue

kr. 43.938,- per 31. 12. 2025.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 ble gjort opp med et resultat på kr. -8 425 294,-, mot et budsjettet 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 utlyst til forhåndsprøving med meldefrist 01.06.2026. Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon.

Ansiennitetsregler:

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

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

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

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

Forsikringssselskap 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

kr. 780.409,- for 2024.

Formuesverdi sekundær

kr. 3.121.636,- for 2024.

Info formuesverdi

Formuesverdi er oppgitt av skatteetaten.

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Selger opplyser om følgende:

Strøm
Leverandør: NTE
Årlig strømforbruk: 10 282,678 kWh
Årlig kostnad: kr. 14 711,87,-

Innbeforsikring
Leverandør: Gensidige
Årlig kostnad: kr. 901,-

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og vil dermed variere.

Diverse

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Badet er utvidet mot stuen, hvor deler av tidligere stueareal er innlemmet i våtrommet. Adkomst fra kjøkken til vaskerom er fjernet. Skillevegg med dør mellom entré og stue er fjernet og erstattet med åpen løsning.

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det er fremlagt midlertidig innflytningstillatelse datert 19.04.1971. Ferdigattest foreligger ikke.

Boligen er byggemeldt og omsøkt før 01.01.1998. Etter endringer i plan- og bygningsloven vil det ikke være mulig å få utstedt ferdigattest for tiltak omsøkt før denne datoen.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

De tinglyste servitutene er ikke innhentet, da megler har vurdert at de ikke har relevans for den aktuelle andelen. Servitutene er tinglyst på borettslagets faste eiendom, og kan eventuelt bestilles ved interesse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til byggesone 2. Den er videre regulert av reguleringsplan r1126 stadfestet 18.02.1970 til boligformål. I tillegg gjelder reguleringsplan r1084b stadfestet 09.03.1971, som inneholder bestemmelser knyttet til vei og vegetasjon.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som berører eiendommen:
- r2016 "Planprogram for Flatåsen lokalsenter": Det foreligger planer om videreutvikling av Flatåsen lokalsenter til et attraktivt bydelsenter med boliger, handel, service og kulturtilbud.

- r20240029 " Deler av Kongsvegen og Øvre- og Nedre Flatåsvegg": Det foreligger planer om ny sykkelveg med fortau langs Kongsvegen for å bedre forbindelsen mellom Flatåsen og Saupstad, samt gi tryggere forhold for gående, syklende og kollektivtrafikk.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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. Privat vei til offentlig vei.

Radonmåling

Radonmåling

Adgang til utleie

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

3 150 000,00 (Prisantydning)
284 083,00 (Andel av fellesgjeld)

3 434 083,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

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

3 443 579,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 452 479,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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.

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. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgssoppgave, 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 eiendomsmeidler 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

Kjerneinformasjon

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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 tinglysning. 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. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning 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.

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 budkjema og budskjema finnes

også i salgsoppgaven. All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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 ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Følgende utstyr medfølger:
- Integreerte hvitevarer på kjøkken som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap.
- Garderobeskap på soverom, gjesterom og gangen.
- Kommode- og hylleseksjon i stue.

Medfølger ikke:

- Gardiner.

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

Truls Opdal
Ellen Sophie Storsletten

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr. 45 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10 850,-, oppgjørshonorar kr. 5 900,-, spørring i grunnboken kr. 250,-, kredittkostnad kr. 4 500,-, E-signering kr. 500,-, visninger kr. 2 950,-, overtakelse kr. 2 950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 21 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 13 229,-. Utleggene omfatter boligfotograf, kommunale opplysninger, info fra forretningsfører, tinglysning sikringsobligasjon og utskrift av tinglyste erklæringer. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS
Org.nr. 983 374 654
Ansvarlig megler: Eirik Døsen
Eiendomsmeglerfullmektig: Zuzanna Muszkiet



Egenerklæring

Kolstadflata 23B, 7098 SAUPSTAD

01 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kolstadflata 23B	Kolstadflata 23B	

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?

Vi kjøpte leiligheten i Februar 2023 og overtok 28. April 2023.

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.

Leiligheten er bebodd siden juni 2023 etter oppussing av soverommene. Medselger kjøpte seg inn og flyttet inn i leiligheten september 2024 etter at resten av leiligheten var ferdig oppusset.

Informasjon om selger

Selger

Opdal, Truls

Selger

Storsletten, Ellen Sophie

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

En uke etter totalrenoveringen av leiligheten, oppsto det en lekkasje i den gamle delen av avløpsrøret som går ned i betonggulvet på vaskerommet. Siden rørstussen va innstøprt, ble dette på borettslagets forsikring. Lekkasjen ble oppdaget tidlig og skadeomfanget ble begrenset til gulvet. Det rant noe vann gjennom en sprekk i betonggulvet ned til leiligheten under. Det som ble utbedret var: ny overgang i avløpsrøret, fuget sprekk i betonggulv, nytt laminatgulv og installert en ekstra aqua-alarm ved VVB. Bilder ligger i boligmappa.

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

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av vaskerom, wc og bad. Tømrer: Alle vegger ble revet og bygget opp på nytt og nedlektet himling, meisling for nytt sluk bad, gips på vegg og tak, montering av baderomsplater på bad, nye dører og listverk. VVS: nytt rør-i-rør system med fordelerskap på vaskerom, nytt sluk på bad, alle avløpsrør fra vasker ble fornyet. El: Varmekabler med termostat på bad, skjult elektrisk anlegg i alle rom, plejdstyring av lys, ledstripe med driver på bad. Maler: Gulvbelegg på bad, sparkling og maling av vegger og tak.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Snekker Opdal AS, Vigdal VVS AS, Haugen Installasjon AS, Lipek Malerservice AS

2.1.6 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

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte



Ytterveggene på innsiden på soverom fikk ny dampsperre og ny tetting mot vinduer, etterisolert 50mm glava.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ytterveggene på innsiden på stue fikk ny dampsperre og ny tetting mot vinduer, etterisolert 50mm glava.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Snekker Opdal AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ved gjennombygging av ventilasjonsanlegget ble gjennomføringer for avtrekk og tilluft flyttet i veggen. Vindsperreplaten ble byttet med ny og gjennomføringer ble lufttettet etter dagens krav.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Snekker Opdal AS

4.3.6 **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**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Hele det elektriske anlegget i leiligheten ble utskiftet, sikringsskapet i gangen ble fornyet og det ble etablert nytt sikringsskap inne i leiligheten.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haugen Installasjon 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

Lekkasje i eldre innstøpt avløp på vaskerom 2024.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nytt rør-i-rør system i hele leiligheten, etablert nytt rørskap inne på vaskerom, nye armatur og avløpsrør frem til innstøpte på alle punkter.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vigdal VVS AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler ble lagt i baderomsgulvet, montert panelovn på stue med egen kurs.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haugen Installasjon AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2024

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ventilasjonsanlegget ble demontert og montert, montert avtrekkshetter på alle punkt inne og justert riktig for balansert ventilasjon.

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tronderblikk AS

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
KOLSTADFLATA 23B



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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Nye vinduer på soverommene. Usikker på øking av felleskostnader.

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:



Veggmontert møbel på bad er ikke sertifisert som et baderommøbel. ved mangel på bruk av avtrekk og lufting kan møbelet trekke til seg fukt. Anbefales bruk av gulvvarme og ventilasjon særlig ved bruk av dusj.

Gulvet generelt i leiligheter er ikke 100% beint, ujevnheter kan forekomme ved kontroll. har ikke hatt noe betydning for vår bruk. liten svikt i laminatgulv på et punkt på det minste soverommet.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ellen Sophie Storsletten	2026-05-01	Truls Opdal	2026-05-01
Identification		Identification	
 Ellen Sophie Storsletten		 Truls Opdal	





Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Kolstadflata 23 B

7098 SAUPSTAD

5001/194/0/65/0/0

Rapportdato

22.05.2026

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ellen Sophie Storsletten
Truls Opdal

01/05-2026
12:45:29
01/05-2026
12:36:17

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

KOLSTADFLATA 23 B - 5001/194/0/65/0/0

Befaring utført den 24.04.2026 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



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



Om rapporten

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

KOLSTADFLATA 23 B - 5001/194/0/65/0/0



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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 23 B - 5001/194/0/65/0/0



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.



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 bygningsakkyndige 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 23 B - 5001/194/0/65/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning 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.



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. Datagrnnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

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

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



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (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 bygningsakkyndige 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 23 B - 5001/194/0/65/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningsakkyndige 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 befaringdato.



Om boligen

Adresse: Kolstadflata 23 B , 7098, SAUPSTAD

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

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1971

Tomt: 106 391.20 m²

Hjemmelshaver(e): Truls Opdal, Ellen Sophie Storsletten

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

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

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. 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 befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger informerer om at leiligheten er oppgradert i sin helhet mellom 2023-2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

Selger opplyser at takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget. På bakgrunn av dette er disse bygningsdelene ikke vurdert i denne rapporten.

KOLSTADFLATA 23 B - 5001/194/0/65/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

2. Etasje			
BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
76 m ²	15 m ²	12 m ²	0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, bad, toalettrom, bod/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e 1 bod på balkong, 1 bod i 2. etasje og 2 boder i kjelleren.	Beskrivelse av BRA-b Innglasset balkong.	Beskrivelse av åpent areal -

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 103 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. 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 23 B - 5001/194/0/65/0/0



Oppsummert

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

0 Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0 Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1 Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider vedrørende gulvbelegg på bad, arbeider på rør og avløp, samt på det elektriske anlegget.

Øvrige arbeider er utført i egen regi.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

01.05.2026

KOLSTADFLATA 23 B - 5001/194/0/65/0/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:

- Badet er utvidet mot stuen, hvor deler av tidligere stueareal er innlemmet i våtrommet.
- Adkomst fra kjøkken til vaskerom er fjernet.
- Skillevegg med dør mellom entré og stue er fjernet og erstattet med åpen løsning.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt midlertidig innflytningstillatelse 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 23 B - 5001/194/0/65/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Nytt bad i 2024.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider knyttet til gulvbelegg, vann- og avløpsinstallasjoner samt elektriske arbeider. Øvrige arbeider er opplyst utført i egen regi.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

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 bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

KOLSTADFLATA 23 B - 5001/194/0/65/0/0

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 plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde

KOLSTADFLATA 23 B - 5001/194/0/65/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.
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.
Ventilert via balansert ventilasjonsanlegg.

Levetid:

- ! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- ! Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

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 0 

Kommentar:

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

4

Toalettrom

TG 1 

Totalvurdering

Kommentar:

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

5

Vaskerom/bod

TG 1 

Totalvurdering

Kommentar:

Rommet innehar utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereeder og fordelerskap med siklemikk. Det er ikke etablert membran/sluk i rommet, men lekkasjevakt er etablert.
Det anbefales tilsyn av rommet ved bruk av vaskemaskin som et forebyggende tiltak.

KOLSTADFLATA 23 B - 5001/194/0/65/0/0

KOLSTADFLATA 23 B - 5001/194/0/65/0/0

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal brukslitasje.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KOLSTADFLATA 23 B - 5001/194/0/65/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Nytt anlegg i 2024.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

I bod på balkong.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevakt er etablert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Boligens soverom er naturlig ventilert med spalteventiler, øvrige rom har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KOLSTADFLATA 23 B - 5001/194/0/65/0/0

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 sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Leiligheten har 2 sikringskap, hvor det første er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør og det andre er plassert i entrè/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Nytt anlegg 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, brantilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt. Produksjonsdatering er ikke visuelt synlig grunnet plassering i skap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KOLSTADFLATA 23 B - 5001/194/0/65/0/0

Bilde

Skap i felles trappegang.



Skap i entrè/gang.

KOLSTADFLATA 23 B - 5001/194/0/65/0/0

Vedtekter
for Kolstadflaten Borettslag org nr. 948 719 711
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB
vedtatt på konstituerende generalforsamling 17.12.1969,
endret 13.03.24, sist endret 19.03.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) I tillegg har boligbyggelaget, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal framleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie til sammen inntil 5 % av andelene, jfr. § 4-3 i lov om borettslag.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating ut over dette krever samtykke fra styret.

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier plikter å sette leietaker inn i borettslagets ordensregler og vedtekter.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Skader og vedlikehold av/på vinduer, innvendige vinduskarmer og åpne- og lukkefunksjoner, som er aldersrelaterede, dekkes av borettslaget. Andelseier er ansvarlig ved feilbruk/avslått ventilasjonsanlegg.

Andelseier er pliktig til å betale egenandel på skader som omhandler andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. Vedtektenes pkt. 5.1.

Ved mislighold/ dårlig vedlikehold, som for eksempel: ikke gjennomført vannsjekk, samt annen befarings- og forpliktelser som andelseier har i borettslaget, økes egenandelen med 50%.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret pålegges å skrive referat fra sine møter. Referatet skal inneholde oversikt over alle innmeldte saker, styrts behandling av sakene og hvilke beslutninger som er fattet. Hvis det er beslutninger som vil berøre den enkelte andelseier, dennes økonomi på kort og lang sikt, skal disse beslutninger bekjentgjøres på styrets hjemmeside umiddelbart. Umiddelbart er tre (3) arbeidsdager. En eventuell beslutning som er av den karakter det her omtales, skal ikke iverksettes før beboerne har hatt mulighet til å kommentere denne og i siste hånd bedt om innkalling til ekstraordinær generalforsamling.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9-8 Valgkomite

(1) Generalforsamlingen velger en valgkomite som skal bestå av 2 medlemmer og 1 varamedlem. Medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges og innstille seg selv til gjenvalg.

(2) Medlemmene og varamedlemmer i valgkomiteen kan ikke samtidig være medlem av styret eller i nær familie med noen av styrets medlemmer. Med nær familie menes ektefelle, samboer eller familie i opp- eller nedadstigende linje.

(3) Funksjonstiden er 2 år.

(4) Valgkomiteen skal følge instruks vedtatt av generalforsamlingen og sørge for at borettslagets styre blir bestående av dyktige og egnede personer.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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 bevegelsehemmede

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.

1

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 biingangene 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 grønntanleggene ikke skades og derved påfører borettslaget ekstra utgifter. I den

2

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.

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

6. VASKING, TØR KING, 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. HÅNTERING 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.
- Sjøppel skal ikke settes igjen utenfor søppelkassene. Det trekkes rotter, måker og andre dyr til borettslaget.
- Restavfall, papp og papir, plastemballasje, matavfall, glass, metall og spesialavfall sorteres etter Trondheim Renholdsverk sine krav og retningslinjer.
- 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, smånagere, 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 luften 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 sjenerer 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 trekkes 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 parabolantenn 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/styret 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.

Note Regnskap 2025 Regnskap 2024 Budsjett 2025 Budsjett 2026

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter				
	20 800 548	19 519 080	20 801 000	22 518 754
	12 438 850	10 654 248	10 883 000	13 273 303
	798 000	798 000	798 000	855 000
	3 750 357	3 137 082	3 505 000	2 481 400
1	744 588	998 556	745 000	744 588
2	266 533	556 056	124 100	281 600
	38 798 876	35 663 022	36 856 100	40 154 645
Driftskostnader				
3	-56 782	-55 858	-51 783	-58 862
	-362 250	-355 000	-367 250	-382 000
	-873 775	-863 931	-863 669	-863 669
	-480 477	-465 128	-480 500	-501 000
	-252 526	-132 682	-130 900	-522 600
4	-147 594	-154 219	-42 125	-51 000
	-208 250	-194 350	-210 000	-210 000
5	-2 218 304	-1 034 012	-2 394 000	-2 484 963
	-5 609 673	-5 634 418	-5 300 000	-5 485 500
	-653 850	-1 044 064	-745 000	-740 200
6	-449 327	0	0	-30 000 000
7	-16 810 096	-7 294 679	-3 000 000	-2 700 000
	-3 383 120	-3 308 718	-3 505 000	-2 481 400
	-2 335 750	-2 019 399	-2 036 200	-2 498 000
	-5 439 447	-4 780 291	-4 871 000	-5 400 000
	-1 682 267	-1 809 732	-1 902 000	-1 885 000
	-488 011	-568 992	-700 000	-600 000
8	-184 511	-230 295	-131 000	-161 800
	-41 636 010	-29 945 768	-26 730 426	-57 025 994
	-2 837 134	5 717 254	10 125 674	-16 871 349
Finansinntekter og kostnader				
	878 844	58 211	50 000	170 000
	-6 467 004	-5 374 895	-5 388 000	-6 902 868
	-5 588 160	-5 316 684	-5 338 000	-6 732 868
	-8 425 294	400 570	4 787 674	-23 604 217
	-8 425 294	400 570	4 787 674	-23 604 217
9, 13	-8 425 294	400 570	4 787 674	-23 604 217
	-8 425 294	400 570	4 787 674	-23 604 217
	0	400 570	0	0
	-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

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Om virksomheten:

Foretakets virksomhet består i drift av borettslag i Tordheim kommune. Borettslaget drives fra postnummer 7098 Saupstad.

Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er inkludert i hovedregnskapet.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	744 588	998 556
Sum andre tillegg	744 588	998 556

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2025	2024
Strømgift elbil	0	491
Strømgift eluttak	8 250	10 250
Inntekt parkering	9 600	10 300
Tilskudd	0	42 108
Kompensasjon/erstatning	7 705	241 915
Dekning egenandel skadesak	0	10 000
Inntekt brøyting/strøing	0	67 053
Inntekt ved eierskifter	92 000	48 000
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	0	15 000
Utleie av parkering/garasjer	31 250	62 500
Utleie av utstyr og areal	31 250	0
Viderefakturering	54 875	45 000
Salg fra Vippsløsning	18 656	3 439
Sum andre inntekter	266 533	556 056

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	51 782	50 760
Reisekostnader	0	98
Andre lønnskostnader	5 000	5 000
Sum personalkostnader	56 782	55 858

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	29 613	37 853
Fakturerte tjenester	108 857	107 169
Juridisk rådgivning	9 125	9 198
Sum eksterne honorarer	147 594	154 219

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder rådgivning fra Adi Rådgivning AS.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vintervedlikehold	1 037 965	0
Avtale om vakt- og sikringstjenester	24 858	31 728
Avtale om drift og kontroll port/garasje	50 649	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	1 034 781	931 938
Avtale om skadedyrbekjempelse	18 171	13 159
Avtale om parkeringskontroll	51 880	51 380
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	0	5 808
Sum drifts- og serviceavtaler	2 218 304	1 034 012

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	259 198	0
Reparasjon og vedlikehold garasjer	13 769	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	57 746	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	81 243	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	33 495	0
Reparasjon og vedlikehold annet	3 878	0
Sum vedlikehold	449 327	0

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	16 810 096	7 294 679
Sum periodisk vedlikehold	16 810 096	7 294 679

Periodisk vedlikehold gjelder blant annet kostnader til utskifting av vinduer og verandadører.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	28 535	19 286
Verktøy, driftsmateriell, inventar	28 985	14 985
Kontorrekvisita, trykksaker	3 075	3 702
Gaver	4 301	4 138
Kostnader vedr. styrearbeid	23 812	11 520
Generalforsamling/årsmøte	15 045	15 824
Kurskostnader	1 790	39 683
Bankgebyrer	1 148	1 012
Andre gebyrer	32 630	41 339
Tilskudd bomiljø	27 543	66 293
Hjemmeside/internett/TV-abo	17 645	5 173
Erstatning	0	7 342
Sum andre driftsutgifter	184 511	230 295

Leiekostnader gjelder leie av printer og leasingavtale.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	-4 383 843	-464 116
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-8 425 294	400 570
Tilbakeført avskrivning	873 775	863 931
Tilgang av anleggsmidler	-242 550	0
Opptak lån	44 000 000	0
Avdrag lån	-10 128 063	-5 246 406
Uttak øremerkede midler	0	62 178
Årets endring i disponible midler	26 077 868	-3 919 727
Disponible midler i periodens slutt	21 694 025	-4 383 843
Øremerkede midler garasjer 01.01.	128 803	190 981
Endring øremerkede midler:		
Årets uttak fra garasjer	0	-62 178
Totale øremerkede midler i periodens slutt	128 803	128 803
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	21 822 828	-4 255 040

Garasjeregnskap for 2025 viser et overskudd på kr.6.439,- som blir overført påfølgende regnskapsperiode.

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Garasjer	Traktorgarasjer	Parkeringsplaser	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01:	44 396 381	155 425 367	17 273 375	218 642	87 576	1 061 690
Årets tilgang:	0	0	0	0	0	0
Årets avgang:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	44 396 381	155 425 367	17 273 375	218 642	87 576	1 061 690
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	9 500 355	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	44 396 381	155 425 367	7 773 020	218 642	87 576	1 061 690
Årets avskrivninger:	0	0	863 669	0	0	0
Antatt levetid i år:			20			

	Aktivitetshus	Ball-/lekeplass	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler	Andre arbeidsmaskin anleggsmidler	
Anskaffelseskost pr.01.01:	74 951	197 918	49 249	0	455 002	32 841
Årets tilgang:	0	0	0	242 550	0	0
Årets avgang:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 951	197 918	49 249	242 550	455 002	32 841
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	74 951	0	49 249	10 106	455 002	32 841
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	197 918	0	232 444	0	0
Årets avskrivninger:	0	0	0	10 106	0	0
Antatt levetid i år:	5		5	10	5	5

	Arbeidsmaskin	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01:	1 357 624	100 318
Årets tilgang:	0	0
Årets avgang:	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 357 624	100 318
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 357 624	100 318
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Antatt levetid i år:	5	5

Borettslagets eiendommer, bortsett fra garasjene, avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 1969.

Rehabiliteringer er gjennomført i 1985 og i perioden 2005 - 2006.

Garasjer er opprinnelig fra år 1969, men er revet og oppført på nytt i perioden 2012-2014.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnsk. garasjer	128 803	128 803
Sum øremerkede bankinnskudd	128 803	128 803
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	339	339
Bankinnskudd	25 815 886	176 682
Sum bankinnskudd	25 816 225	177 021

Note 13 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	91 518 635	91 118 065
Andelskapital 01.01	48 100	48 100
Andelskapital 31.12	48 100	48 100
Annen egenkapital 01.01	91 470 535	91 069 965
Årets resultat	-8 425 294	400 570
Annen egenkapital 31.12	83 045 241	91 470 535
SUM EGENKAPITAL 31.12	83 093 341	91 518 635

Andelskapitalen er kr 48 100,- fordelt på 481 andeler à kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	208 875 100
Restgjeld 31.12	148 118 645

Pålydende pantstillelser var kr 200 636 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF
Formål:	Totalrehabiliter	Totalrehabiliter	Totalrehabiliter	Rørforying	Nye garasjer	Rehabilitering ventilasjonsanle
Lånenummer:	14628705-	14628705-7	14628705	90517193347	90517221677	90517280045
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2008	2006	2006	2009	2013	2019
Rentesats:	4.304 %	4.304 %	4.304 %	5.20 %	5.20 %	5.20 %
Betingelser:				Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2038	30.12.2036	30.06.2036	30.11.2039	30.05.2043	30.11.2049
Opprinnelig lånebeløp:	41 000 000	60 000 000	40 000 000	22 000 000	11 800 000	11 100 000
Lånesaldo 01.01:	22 683 329	31 073 870	19 461 579	13 261 601	8 343 382	9 786 947
Avdrag i perioden:	1 197 524	2 008 273	1 328 023	616 018	279 622	194 711
Lånesaldo 31.12:	21 485 805	29 065 597	18 133 556	12 645 583	8 063 760	9 592 236
Saldo 5 år frem i tid:	14 591 477	17 522 240	10 501 980	9 085 935	6 423 859	8 421 908

Kreditor:	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF
Formål:	Nye vindu	Utsiftning vindu
Lånenummer:	90517408408	90517441154
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2025
Rentesats:	5.45 %	5.20 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	16.05.2025	30.05.2055
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	40 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	4 000 000	503 892
Opptak i perioden:	4 000 000	40 000 000
Lånesaldo 31.12:	0	39 496 108
Saldo 5 år frem i tid:	0	36 199 257

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14628705	8	49 809	398 472
	152	42 911	6 522 472
	3	41 597	124 791
	1	40 761	40 761
	131	37 357	4 893 767
	104	35 476	3 689 504
	58	30 519	1 770 102
	24	28 906	693 744
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14628705-	8	59 017	472 136
	152	50 844	7 728 288
	3	49 287	147 861
	1	48 296	48 296

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	131	44 263	5 798 453
	104	42 034	4 371 536
	58	36 160	2 097 280
	24	34 250	822 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14628705-7	8	79 837	638 696
	152	68 781	10 454 712
	3	66 675	200 025
	1	65 334	65 334
	131	59 878	7 844 018
	104	56 863	5 913 752
	58	48 917	2 837 186
	24	46 332	1 111 968
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517193347	8	34 735	277 880
	152	29 924	4 548 448
	3	29 008	87 024
	1	28 425	28 425
	131	26 051	3 412 681
	104	24 739	2 572 856
	58	21 282	1 234 356
	24	20 158	483 792
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517221677	8	22 150	177 200
	152	19 082	2 900 464
	3	18 498	55 494
	1	18 126	18 126
	131	16 612	2 176 172
	104	15 776	1 640 704
	58	13 571	787 118
	24	12 854	308 496
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517280045	8	26 348	210 784
	152	22 699	3 450 248
	3	22 004	66 012
	1	21 562	21 562
	131	19 761	2 588 691
	104	18 766	1 951 664
	58	16 144	936 352
	24	15 291	366 984
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517441154	8	108 488	867 904
	152	93 463	14 206 376
	3	90 602	271 806
	1	88 780	88 780
	131	81 366	10 658 946
	104	77 268	8 035 872

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	58	66 472	3 855 376
	24	62 959	1 511 016
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 90517193347 har første avdrag 28.02.2026 med kr 56 555	8	34 735	155
	152	29 924	134
	3	29 008	130
	1	28 425	127
	131	26 051	117
	104	24 739	111
	58	21 282	95
	24	20 158	90
Lån 90517221677 har første avdrag 28.02.2026 med kr 26 246	8	22 150	72
	152	19 082	62
	3	18 498	60
	1	18 126	59
	131	16 612	54
	104	15 776	51
	58	13 571	44
	24	12 854	42
Lån 90517280045 har første avdrag 28.02.2026 med kr 19 203	8	26 348	53
	152	22 699	45
	3	22 004	44
	1	21 562	43
	131	19 761	40
	104	18 766	38
	58	16 144	32
	24	15 291	31

Note 16 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	9 636 000	9 636 000
Andre innskudd	3 880	3 880
Sum innskudd	9 639 880	9 639 880

Årsmelding 2025 for Kolstadflaten Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Kolstadflaten Borettslag for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Sonja Leirvik
Styremedlem, Knut Arild Brevik
Styremedlem, Arne Sundfær
Styremedlem, Roar Mikkelsen
Styremedlem, Tor Egil Grinnen Berntsen
Varamedlem, Siri Foss Sundseth
Varamedlem, Hasan Qaq

Styrets arbeid i siste periode

Årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Kolstadflaten Borettslag for 2025.

Styret har i 2024 avholdt 23 styremøter og behandlet 184 saker.

Aktiviteter som har foregått i inneværende år:

- Vindusbyttene har gått sin gang og ferdigstillelse av første hele tunet er estimert ferdig i første kvartal av 2026.
- Avtaleinngåelse med nytt vaktmesterselskap har foregått, på grunn av at tidligere leverandør har solgt driften.
- Borettslaget har innført Trondheim Renholdsverk sin nye renovasjonsløsning for matavfall og glass/metall. Dette har ikke vært smertefritt, men arbeides aktivt med å sørge for at tilbudet er forsvarlig både hygienisk og økonomisk.
- Forsikringsavtaler er fulgt opp, og potensielle tiltak for bedre avtaler er kartlagt og vurderes aktivt.
- Ny avtale for TV/bredbånd med Telenor som har lavere pris og bedre leveranse. Bindingstiden på ny avtale er 2 år.
- Ny strømvtaale for borettslagets fellesområder som har spart inn borettslaget på en del gebyrer.
- Undersøkt om vi kvalifiserer for støtte til utbedring av vinduene i borettslaget fra Enova.
- Tilfluktsrom er søkt om, og fått innvilget, endring til sikre rom. Markerer nå derfor «Sikre rom».

Sosiale aktiviteter

Det har vært ulike dugnader i tunene gjennom året. Var savnet bedre oppmøte på dugnaden i år, så vi fikk ikke ferdigstilt alt arbeidet som var planlagt, som dessverre øker drift- og vedlikeholdskostnadene til borettslaget.

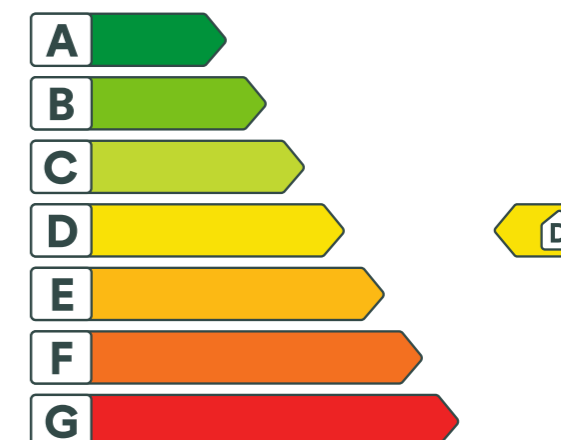
Utover det har vi også gjort følgende:

- Fått innvilget stønad fra Sparebank1 for bygging av nye benker og platt ved styrehuset.
- Tradisjonen tro ble det også arrangert nissefest ved Skogly i år.
- Borettslaget har også hatt flere samarbeidsmøter med naboene våre, Ringvegen BL og Midteggen BL.

Styret i Kolstadflaten Borettslag



Adresse Kolstadflata 23B, 7098 SAUPSTAD	
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288689
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182426784
Gårdsnummer 194	Bruksnummer 65
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1971	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 76,0 m²	Oppvarmet bruksareal 76,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
169,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 178,91 kWh/m²	Totalt levert pr. år 13 597 kWh
---	---



Kolstadflata 23B, 7098 SAUPSTAD

Detaljering

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



Kolstadflata 23B, 7098 SAUPSTAD

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

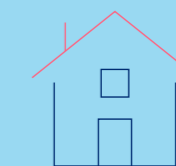
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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 23B, 7098 SAUPSTAD. Gnr. 194, bnr. 65, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260015
Eiendomsmeglerfullmektig: Zuzanna Muszkiet, mobil: 92524160, e-post: zuzanna@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 videreført 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 MiniID.

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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Zuzanna Muszkiet

Eiendomsmeglerfullmektig

925 24 160

zuzanna@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

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