



aktiv.

Franslykkja 24, 7300 ORKANGER

**Toppleilighet på Franslykkja.
Parkeringskjeller. Fjernvarme.
Heis. Sentralt på Orkanger.**



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

E-post anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 120 140,-
Total ink omk.: Kr 4 870 140,-
Felleskostn.: Kr 4 606,-
Selger: Anne Grethe Knudsen
Rune Knudsen
Bjørn Sigmund Knudsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 96/101 kvm
Tomtstr.: 2630.6 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 388
Snr. 24
Oppdragsnr.: 1702260030

Velkommen til Franslykkja!

Her har man muligheten til å sikre seg en leilighet tilnærmet midt i Orkanger sentrum. Området har vært en satsning for leilighetsbebyggelse de siste årene, noe som har gitt et levende og voksende miljø tett mot Orkanger sentrum. Tar man på skoene har man kort gange til nær sagt alle fasiliteter Orkanger har å tilby.

Moderne og praktisk med balansert ventilasjon, oppvarming via fjernvarme, seriekoblet brannvarslingssystem og sprinkelanlegg. Heis i bygget.

4. etg: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, bod.

Stor sørvendt terrasse som er delvis overbygget.

P-kjeller med egen plass og sportsbod.

Det er gjesteparkering i kjelleren og et lokale i 1. etasje som kan benyttes til styremøter og div. sammenkomster. Så her har man kvaliteter i sameiet som er unike.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	17
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	48
Energiattest	51
Opplysninger fra sameiet	56
Seksjonering	84
Kommunal info	96
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 101 kvm

TBA: 35 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 96 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2630.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Det er felles tomt for sameiet. Asfalterte veier inn til sameiet og ned til parkeringskjeller. I tillegg noe grøntareal rundt bygget. Det er fortau i forkant av eiendommen.

Beliggenhet

Her har man muligheten til å sikre seg en nyere leilighet tilnærmet midt i Orkanger sentrum. Området har vært en satsning for leilighetsbebyggelse de siste årene, noe som har gitt et levende og voksende miljø tett mot Orkanger sentrum. Tar man på skoene har man kort gange til nær sagt alle fasiliteter Orkanger har å tilby: kommunesenter, kjøpesenter, dagligvarebutikker, treningssenter, bussforbindelser, restauranter, legekantor, sykehus m.m.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager på Orkanger - en gåtur unna eiendommen.

Skolekrets

Orkanger barne-og ungdomsskole. Videregående på Follo.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser med busstopp langs Orkdalsveien.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra rapport utført av takstmann:

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse mot sør med tilkomst fra stue.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Innhold

4. etg: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, bod.

Stor sørvendt terrasse som er delvis overbygd.

P-kjeller med egen plass og sportsbod.

Det er gjesteparkering i kjelleren og et lokale i 1. etg som kan benyttes til styremøter og div. sammenkomster. Lokalet benyttes ofte til sosiale sammenkomster, både internt i sameiet og av eksterne.

Det er sentralstøvsuger i leiligheten. Lite drivhus på terrassen, mest brukt som bod/oppbevaring, følger handelen.

Standard

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektrisk gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektrisk gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Kjøkkenet har parkett på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekeovnen. Det er montert komfyrvakt og Aqua-stop med magnetventil i rørskap. Integrerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Skjermet kjøkken, montert skyvedør i glass.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er montert sprinkleranlegg.

Det er installert fjernvarme.

Varmtvann / forbruksvann er via fjernvarmeanlegget.

Leiligheten har vannbåren varme.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.
Forhold som har fått TG2:

-Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er plassert under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

- Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Frontpanel på dusjkabinett er defekt.

Konsekvens/tiltak: Utskifting av frontpanel på dusjkabinett.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Selger opplyser at drivhus på terrassen medfølger handelen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i P-kjeller.

Følgende står beskrevet om parkering i vedtektene:

"Sameiets parkeringsplasser og boder ligger på fellesareal. Av totalt 37 parkeringsplasser i felles parkeringskjeller disponerer hver seksjon 1 parkeringsplass hver. De øvrige 12 parkeringsplassene er avsatt til gjesteparkering. Styret kan fastsette bruksreglement for disse.

I tillegg disponerer hver seksjon 1 bod hver i felles parkeringskjeller. Fordeling og merking av plasser og boder er foretatt av utbygger, og kan ikke endres uten samtykke fra berørte seksjoner.

4 av parkeringsplassene er merket for handicap plass. Seksjoner som har fått tildelt handicap p-plass, forplikter seg til å bytte parkeringsplass dersom en annen

seksjonseier har dokumentert behov for handicap p-plass."

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 30404865

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig ifbm. dødsbo. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme og elektrisk oppvarming.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 750 000

Omkostninger kjøper

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

120 140 (Omkostninger totalt)

132 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

134 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 870 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 882 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 884 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 8 076 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

I tillegg betales kr 5026,- til ReMidt for renovasjon i 2026.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 146 687 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 586 747 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene dekker bl.a. vedlikehod, strøm fellesareal, bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, drift og tv/nett.

Felleskostnadene fordeler seg som følger:

Felleskostnad parkering 200,-

Leie av ladeanlegg til elbil 46,-

A-konto fjernvarme 878,-

Vedlikeholdsavsetning 196,-

Felleskostnad driftsdel 2089,-

Felleskostnad forretningsførsel og revisjon 260,-

Tillggsytelser:

A-konto forbruk vann og avløp 352,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler fellesavtaler 550,-

Kostnad målingsbasert avregning 33,-

Det opplyses at det er kollektiv avtale med Telenor.

Det er bygningsforsikring i Fremtind Forsikring AS.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 606

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Franslykkja

Organisasjonsnummer

915 250 289

Om sameiet

Følgende er hentet fra vedtektene:

"Sameiets navn er Sameiet Franslykkja.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.09.2014

Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. 5, bnr. 388 i Orkdal kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiets parkeringsplasser og boder ligger på fellesareal. Av totalt 37 parkeringsplasser i felles parkeringskjeller disponerer hver seksjon 1 parkeringsplass hver. De øvrige 12 parkeringsplassene er avsatt til gjesteparkering. Styret kan fastsette bruksreglement for disse.

I tillegg disponerer hver seksjon 1 bod hver i felles parkeringskjeller. Fordeling og merking av plasser og boder er foretatt av utbygger, og kan ikke endres uten samtykke fra berørte seksjoner.

4 av parkeringsplassene er merket for handicap plass. Seksjoner som har fått tildelt handicap p-plass, forplikter seg til å bytte parkeringsplass dersom en annen seksjonseier har dokumentert behov for handicap p-plass."

I årsmelding står det at det har vært flere dugnader: Støvsuging av garasje og vasking av rør i garasje, vasking av svalganger og raking/rydding av uteområde.

Se vedtekter innkalling og protokoll årsmøte 2025, regnskap 2024 (ikke mottatt for 2025 pr. utarbeidelse av prospekt), årsberetning 2024

Resultatregnskap for 2024 visser årsresultat kr 42 710,-

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Se vedtekter innkalling og protokoll årsmøte 2025, regnskap 2024 (ikke mottatt for 2025 pr. utarbeidelse av prospekt), årsberetning 2024

Resultatregnskap for 2024 visser årsresultat kr 42 710,-

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Punkt 3-2 i vedtektene sier følgende om dyrehold: Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Spørsmål om ev. dyrehold kan rettes til megler som kan høre med sameiets leder.

Beboernes forpliktelser og dugnader

I årsmelding står det at det har vært flere dugnader: Støvsuging av garasje og vasking av rør i garasje, vasking av svalganger og raking/rydding av uteområde.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 388, seksjonsnummer 24 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5059/5/388/24:

18.09.2014 - Dokumentnr: 791583 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 24

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 97/2479

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest 03.02.2016.

Denne er vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.02.2016.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. På motsatt side av Franslykkja er det iht. reguleringskart sentrumsformål, og megler er kjent med at det her har vært snakk om å bygge helsetun i området.

Konferer megler ved spørsmål.

Iht. kommuneplan er eiendommen avsatt til sentrumsformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Reguleringsplan for Rømme Øvre kan også sees på følgende link: <https://arealplaner.no/orkland5059/arealplaner/635>

Adgang til utleie

Leiligheten har ikke vært utleid.

Se vedtekter eller konferer sameiet ved spørsmål om ev. utleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger

har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anders Skjetne Rygg
Eiendomsmegler
anders.skjetne.rygg@aktiv.no/Tlf: 917 58 829

Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

09.03.2026



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.































Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Franslykkja 24 , 7300 ORKANGER



ORKLAND kommune



gnr. 5, bnr. 388, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 08.03.2026

Oppdragsnr.: 18900-1713

Eiendomsverdi ref nr: BZ9755

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Egil Indergård

egil@lokaltakst.no

411 41 063

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i betong og trevirke, utvendig kledd med stående kledning. 3-lags vinduer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse mot sør med tilkomst fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekeovnen. Det er montert komfyrvakt og Aqua-stop med magnetventil i rørskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er montert sprinkleranlegg.
Det er installert fjernvarme.
Varmtvann / forbruksvann er via fjernvarmeanlegget.
Leiligheten har vannbåren varme.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

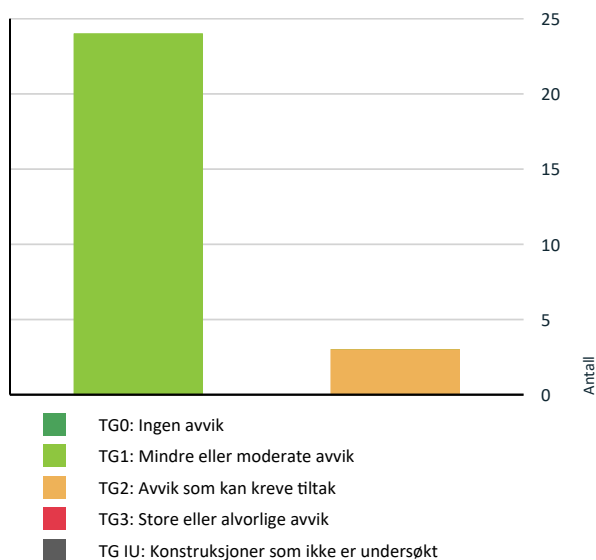
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot sør med tilkomst fra stue.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Frontpanel på dusjkabinett er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av frontpanel på dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har parkett på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekeovnen. Det er montert komfyrvakt og Aqua-stop med magnetventil i rørskap.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sprinkleranlegg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann / forbruksvann er via fjernvarmeanlegget.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Etterspør samsvarserklæring
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

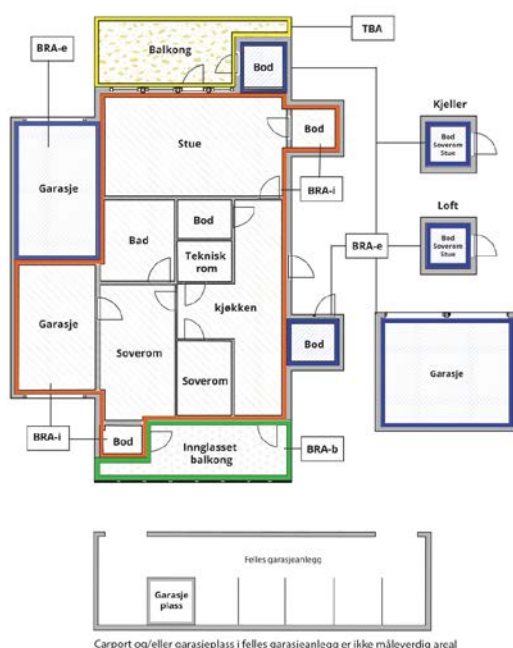
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	96			96	35
Kjeller		5		5	
SUM	96	5			35
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bod, vaskerom, bad, stue, kjøkken, 2 soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

I tillegg er det parkeringsplass i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	89	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Egil Indergård	Takstingeniør
	Anne Grethe Knudsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	5	388		24	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Franslykkja 24

Hjemmelshaver

Knudsen Anne Grethe, Knudsen Bjørn Sigmund,
Knudsen Rune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.03.2026	
2	09.03.2026	
3	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne Grethe Knudsen

Boligen

Franslykkja 24
7300 Orkanger

5059-5/388/0/24

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Kjenner ikke til at det har vært noen feil eller skader på leiligheten i mine foreldres eiertid.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Franslykkja 24, 7300 ORKANGER

Dato for energimerking

08.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267495

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300384936

Gårdsnummer

5

Bruksnummer

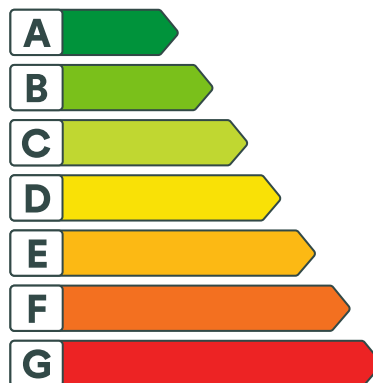
388

Seksjonsnummer

24

Bruksenhetsnummer

H0402



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

2015

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

101,0 m²

Oppvarmet bruksareal

96,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



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

104,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

114,68 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 031 kWh



Franslykkja 24, 7300 ORKANGER



Detaljering

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



Franslykkja 24, 7300 ORKANGER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 varmelementer 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 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: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Franslykkja

Tid: Torsdag 03.04.2025 - kl.18:00

Sted: Fellesrommet

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2024

Se vedlagt årsmelding fra styret på bakerste side.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrets innstilling: Styret foreslår honorar for denne perioden til kr 22 500,-.

I tillegg til styrehonoraret på kr 22 500,- foreslår styret et honorar til sprinklerkontrollører på 2500,- til hver, totalt kr 7500,- og kr 5000,- i honorar for kontorhold.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra styret - vedta overvåkningskamera i parkeringskjeller

På grunn av flere innbrudd og ødeleggelser i parkeringskjeller er det nødvendig å montere kameraovervåkning. Dette for å redusere faren for videre innbrudd og hærverk.

Styrets innstilling: Det installeres permanent overvåkningssystem i parkeringskjelleren for å redusere faren for innbrudd og hærverk. Beboere eller andre som saboterer kamera eller andre deler av installasjonen pålegges å betale kostnadene sameiet har ved dette.

5.2 Sak fra styret - vedtektsendring kameraovervåkning

Saken bortfaller dersom vedtak om overvåkningskamera ikke godkjennes.

Punkt 1-3 Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygning, tomteareal og øvrige eiendeler monteres overvåkningskamera i parkeringskjeller på eiendommen.

Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere og øvrig besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging

Styrets innstilling: Dette punktet tilføyes i punkt 1 i vedtektene.

1-3 Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygning, tomteareal og øvrige eiendeler monteres overvåkningskamera i parkeringskjeller på eiendommen. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere og øvrig besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Olav Bjørn Liaset

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Harry Henningsen

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Ole Bonvik

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

14.03.2025

Sameiet Franslykkja

styret

Sameiet Franslykkja - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		551 832	482 526	551 920	579 425
Felleskostnader lik fordeling		72 000	68 400	72 051	74 930
Tillegg elektroniske fellesavtaler		185 100	160 800	185 100	192 740
Tillegg vedlikeholdsfond		60 060	60 060	60 000	60 000
Andre driftsinntekter	1	68 614	70 763	66 000	66 000
Sum driftsinntekter		937 606	842 549	935 071	973 095
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-17 435	-15 089	-16 589	-17 435
Styrehonorar		-22 500	-18 000	-22 500	-22 500
Forretningsførerhonorar		-63 388	-61 166	-63 388	-65 480
Honorar administrative tjenester		-10 690	-11 185	-8 620	-10 905
Eksterne honorar	3	-8 884	-8 363	-10 663	-9 450
Drifts- og serviceavtaler	4	-104 884	-93 637	-102 416	-97 550
Vaktmestertjenester		-32 825	-31 344	-17 500	-17 500
Renholdstjenester		-51 124	-45 253	-47 950	-52 920
Løpende vedlikehold	5	-102 049	-158 053	-70 000	-70 000
Periodisk vedlikehold	6	-121 081	-60 000	-90 000	-90 000
Elektroniske fellesavtaler		-183 561	-174 731	-185 100	-192 740
Forsikring		-82 841	-78 099	-85 663	-95 270
Kommunale tjenester og renovasjon		-930	0	0	0
Energi, felles		-96 447	-66 266	-82 000	-96 665
Andre driftsutgifter	7	-19 145	-4 881	-5 600	-5 726
Sum driftskostnader		-917 784	-826 067	-807 989	-844 141
DRIFTSRESULTAT		19 821	16 482	127 082	128 954
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		22 889	24 617	9 000	9 000
Netto finansposter		22 889	24 617	9 000	9 000
Resultat før skattekostnad		42 710	41 099	136 082	137 954
Ordinært resultat etter skatt		42 710	41 099	136 082	137 954
ÅRSRESULTAT	8, 11	42 710	41 099	136 082	137 954
Disponering av totalresultat:		42 710	41 099	136 082	137 954
Overført til annen egenkapital		42 710	41 099	0	0

Sameiet Franslykkja - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 10	271 182	211 182
Sum anleggsmidler		271 182	211 182
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU	9	299 206	358 611
Periodiserte kostnader	9	84 310	86 315
Mellomregning Klare Finans	9	13 664	23 469
Opptjente renter	9	22 889	15 363
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	499 228	283 312
Sum omløpsmidler		919 297	767 070
SUM EIENDELER		1 190 479	978 253

Sameiet Franslykkja - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	370 955	328 244
Sum egenkapital		370 955	328 244
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 12	270 000	210 000
Sum avsetninger og forpliktelser		270 000	210 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		99 048	20 684
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		17 053	16 547
Forskuttede inntekter MBU		370 860	322 879
Påløpte kostnader		61 766	79 101
Annen kortsiktig gjeld		798	798
Sum kortsiktig gjeld		549 525	440 008
Sum gjeld		819 525	650 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 190 479	978 253

Sted: _____, dato: _____

Olav Bjørn Liaset
Leder

Harry Henningsen
Styremedlem

Kristin Fagerholt Knudsen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 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 verdsett 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 til sameiet. Sameiet har det formelle kravet mot den enkelte sameier, men har panterett for kravet i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet iht Lov om Eierseksjoner § 25, dog begrenset oppad til Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Inntekt parkering	60 000	60 000
Utleie av parkering/garasjer	8 000	7 500
Viderefakturerings	0	3 263
Viderefakturerings energi, strøm	614	0
Sum andre inntekter	68 614	70 763

Viderefakturerings energi, strøm gjelder strøm ladekontakt.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 089
Andre lønnskostnader	12 500	11 000
Sum personalkostnader	17 435	15 089

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Andre lønnskostnader gjelder godtgjørelse for sprinklerkontroll og kontorhold.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Sum eksterne honorarer	8 884	8 363

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	4 425	4 420
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	27 120	21 885
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	11 997	3 377
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	3 182	3 019
Avtale om kontroll av el-anlegg	13 106	8 894
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	45 055	52 044
Sum drifts- og serviceavtaler	104 884	93 637

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	77 937	78 039
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	14 530	4 012
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	64 703
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	5 591	5 787
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 789	4 117
Reparasjon og vedlikehold annet	1 202	1 395
Sum vedlikehold	102 049	158 053

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	61 081	0
Avsetning fremtidig vedlikehold	60 000	60 000
Sum periodisk vedlikehold	121 081	60 000

Periodisk vedlikehold gjelder ombygging av primær krets av snøsmelteanlegg.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	652	719
Verktøy, driftsmateriell, inventar	13 436	1 626
Gaver	300	0
Bankgebyrer	685	705
Andre gebyrer	2 909	1 305
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 164	526
Sum andre driftsutgifter	19 145	4 881

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	327 062	286 865
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	42 710	41 099
Tilført avsetninger	60 000	60 000
Overført øremerkede midler	-60 000	-60 902
Årets endring i disponible midler	42 710	40 197
Disponible midler i periodens slutt	369 772	327 062
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	211 182	150 280
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	60 000	60 902
Totale øremerkede midler i periodens slutt	271 182	211 182
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-210 000	-150 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-60 000	-60 000
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-270 000	-210 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	370 955	328 244

Note 9 - 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 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	271 182	211 182
Sum øremerkede bankinnskudd	271 182	211 182
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	3	3
Bankinnskudd	499 225	283 309
Sum bankinnskudd	499 228	283 312

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	328 244	287 145
Annen egenkapital 01.01	328 244	287 145
Årets resultat	42 710	41 099
Annen egenkapital 31.12	370 955	328 244
SUM EGENKAPITAL 31.12	370 955	328 244

Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	270 000	210 000
Sum avsetninger	270 000	210 000

Resultat og balanse med noter for Sameiet Franslykkja.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Franslykkja

Styreleder	Olav Bjørn Liaset (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Harry Henningsen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Kristin Fagerholt Knudsen (sign.)	03.03.2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FRANSLYKKJA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende porter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-05 07:29:53 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

ÅRSBERETNING 2024
SAMEIET FRANSLYKKJA
Org.nr: 915 250 289

Styret

Styret har bestått av

Leder: Olav Bjørn Liaset
Styremedlem: Harry Henningsen
Styremedlem: Kristin Fagerholt Knudsen
Varamedlem: Ole Bonvik

Revisor: BDO
Forretningsfører: TOBB

Styremøter

Styret har i løpet av 2024 holdt 5 styremøter hvor i alt 12 protokollerte saker har vært behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte – beboermøte

Det har ikke vært avholdt Ekstraordinært sameiermøte eller beboermøter.

Flyttinger

I kalenderåret 2024 har det ikke vært overdragelser i sameiet.

Økonomisk status

Årsregnskap	2024
Driftsinntekter	937.606
Driftskostnader	-917.784
Driftsresultat	19.821
Finansinntekter	22.889
Årsresultat	42.710

Dugnad

Det har vært flere dugnader: støvsuging av garasje og vasking av rør i garasje, vasking av svalganger og raking/rydding av uteområde.

Ytre miljø

I sameiet drives det ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø.

Arbeidsmiljø

0 årsverk er i sameiet innmeldt som lønn.

Likestilling

Styret i sameiet består av 1 kvinne og 3 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av styremedlemmer i sameiet.

Orkanger 03.03.2024


Olav Bjørn Liaset

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Franslykkja torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Olav Bjørn Liaset

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Olav Bjørn Liaset

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

Vedtak:

Valgt ble: Harry Henningsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 19

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 19

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Det var ingen bemerkninger til innkallingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Se vedlagt årsmelding fra styret på bakerste side.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret foreslår honorarer for denne perioden til kr 22.500,-

I tillegg til styrehonoraret på kr 22.500,- foreslår styret et honorar til sprinklerkontrollører på kr 2.500,- til hver, totalt kr 7.500,- og kr 5.000,- i honorar til styreleder for kontorhold.

Vedtak:

Styrets innstilling ble vedtatt

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra styret - vedta overvåkningskamera i parkeringskjeller

På grunn av flere innbrudd og ødeleggelser i parkeringskjeller er det nødvendig å montere kameraovervåkning. Dette for å redusere faren for videre innbrudd og hærverk.

Vedtak:

Det installeres permanent overvåkningssystem i parkeringskjelleren for å redusere faren for innbrudd og hærverk. Beboere eller andre som saboterer kamera eller andre deler av installasjonen pålegges å betale kostnadene sameiet har ved dette.

Vedtatt med 2/3 flertall

5.2 Sak fra styret - vedtektsendring kameraovervåkning

Saken bortfaller dersom vedtak om overvåkningskamera ikke godkjennes.

Punkt 1-3 Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygning, tomteareal og øvrige eiendeler monteres overvåkningskamera i parkeringskjeller på eiendommen. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere og øvrig besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging

Vedtak:

Dette punktet tilføyes i punkt 1 i vedtektene.

1-3 Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygning, tomteareal og øvrige eiendeler monteres overvåkningskamera i parkeringskjeller på eiendommen. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere og øvrig besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging

Vedtatt med 2/3 flertall

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Olav Bjørn Liaset

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Olav Bjørn Liaset

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Harry Henningsen

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Harry Henningsen

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Ole Bonvik

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Ole Bonvik

Protokoll for Sameiet Franslykkja

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Olav Bjørn Liaset (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Harry Henningsen (sign.)	07.04.2025

VEDTEKTER

for

Sameiet Franslykkja

Org.nr. 915 250 289

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med tinglyst seksjonsbegjæring av 18.09.14.

sist endret 03.04.25

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Franslykkja.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.09.2014

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. 5, bnr. 388 i Orkdal kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygning, tomteareal og øvrige eiendeler

monteres overvåkningskamera i parkeringskjeller på eiendommen. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere og øvrig besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Med kortidsutleie menes utleie i 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser og boder

Sameiets parkeringsplasser og boder ligger på fellesareal. Av totalt 37 parkeringsplasser i felles parkeringskjeller disponerer hver seksjon 1 parkeringsplass hver. De øvrige 12 parkeringsplassene er avsatt til gjesteparkering. Styret kan fastsette bruksreglement for disse.

I tillegg disponerer hver seksjon 1 bod hver i felles parkeringskjeller. Fordeling og merking av plasser og boder er foretatt av utbygger, og kan ikke endres uten samtykke fra berørte seksjoner.

4 av parkeringsplassene er merket for handicap plass. Seksjoner som har fått tildelt handicap p-plass, forplikter seg til å bytte parkeringsplass dersom en annen seksjonseier har dokumentert behov for handicap p-plass.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

1. Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. I.
4. Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
6. Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

1. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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. Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen.
5. Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Unntatt fra dette er kostnader til forretningsførsel, revisjon og drift/-vedlikehold av parkeringskjeller som fordeles flatt med likt beløp for hver seksjon.

2. Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens g 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

1. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges 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 sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

1. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.
2. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

1. Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte 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 forretningsføreren.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. est § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

1. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
2. Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
7. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
8. endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder: at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet

til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00014602	28.03.2025	1702250068

Om dokumentet

Ident
2014/791583/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstillelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601635417
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 958731558
Navn ORKDAL KOMMUNE

Adresse Postboks 83, 7301 ORKANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 912435113
Navn FRANSLYKKJA AS

Bruksenhet
Adresse Løkkenveien 204, 7332 LØKKEN VERK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1638
Gnr 5
Bnr 388

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1638	5	388	0	1	59 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	2	114 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	3	94 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	4	118 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	5	103 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	6	105 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	7	59 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	8	114 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	9	95 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	10	109 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	11	95 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	12	103 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	13	106 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	14	59 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	15	114 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	16	95 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	17	109 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	18	95 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	19	103 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei

17.09.2014 14.03

Side 1 av 2



Doknr: 791583 Tinglyst: 18.09.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Melding til tinglysing**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1638	5	388	0	20	106 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	21	134 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	22	96 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	23	96 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	24	97 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei
1638	5	388	0	25	101 / 2479	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Nullstill skjemaet før du lukker det.

Skjemaet returneres til:

Begjæring 1) om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

1. Eiendommen															
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.										
1638	ORKDAL KOMMUNE	5	388												

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	912 435 113	FRANSLYKKJA	1/1

3. Begjæring															
S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)	S-nr.	Formål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	59		13	B	106		25	B	101		37			
2	B	114		14	B	59		26				38			
3	B	94		15	B	114		27				39			
4	B	118		16	B	95		28				40			
5	B	103		17	B	109		29				41			
6	B	105		18	B	95		30				42			
7	B	59		19	B	103		31				43			
8	B	114		20	B	106		32				44			
9	B	95		21	B	134		33				45			
10	B	109		22	B	96		34				46			
11	B	95		23	B	96		35				47			
12	B	103		24	B	97		36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere 2479 = nevner: 2479

4. Supplerende tekst 7)															
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.															

Dato	Partenes underskrift
16-11	FRANSLYKKJA AS v/ PER KIRKAUNE OG BJØRN H. WIGGEN:

Elektronisk utgave Begjæring om oppdeling/reseksjonering Side 1 av 3

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Lena B. Hestie

Rex Grafisk v. 05 2005

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.	
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.	
d)	☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.	
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.	
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).	
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.	
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.	
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger m.v.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).	
e)	Samtykke fra panthaver ved resekksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved resekksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Løkken Verk, 27.6.14	FRANSLYKKJA AS V/PER KIRKALINE OG BJØRN M. WIGGEN <i>[Signatur]</i>	

Kan tinglyses
 EideomsMegler AS
 Midt-Norge AS
 Lena B. Hjeltnes

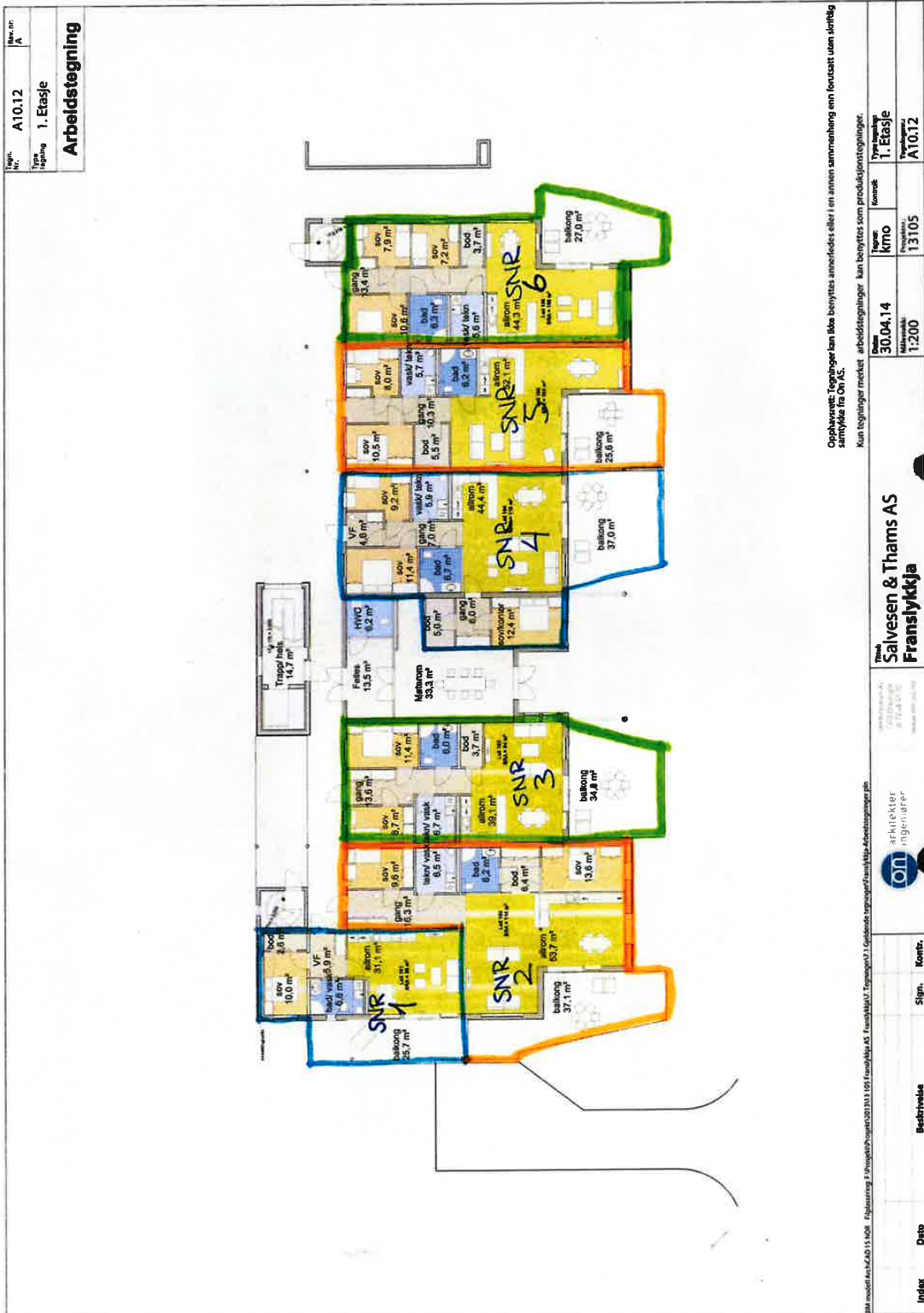
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁸⁾			
Undertegnede erklærer at			
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted og dato		Underskrift	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5	388		
			ORKDAL kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift	
Orkanger 17/9 - 2014		 Elin T. Strømsvold	
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieeksksjon bolig, SN = sameieeksksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.			
Dato	Partenes underskrift		
23/6-14	FRANSLYKKJA AS v/PER KIRKAUNE OG BJØRN H. WIGGEN:		

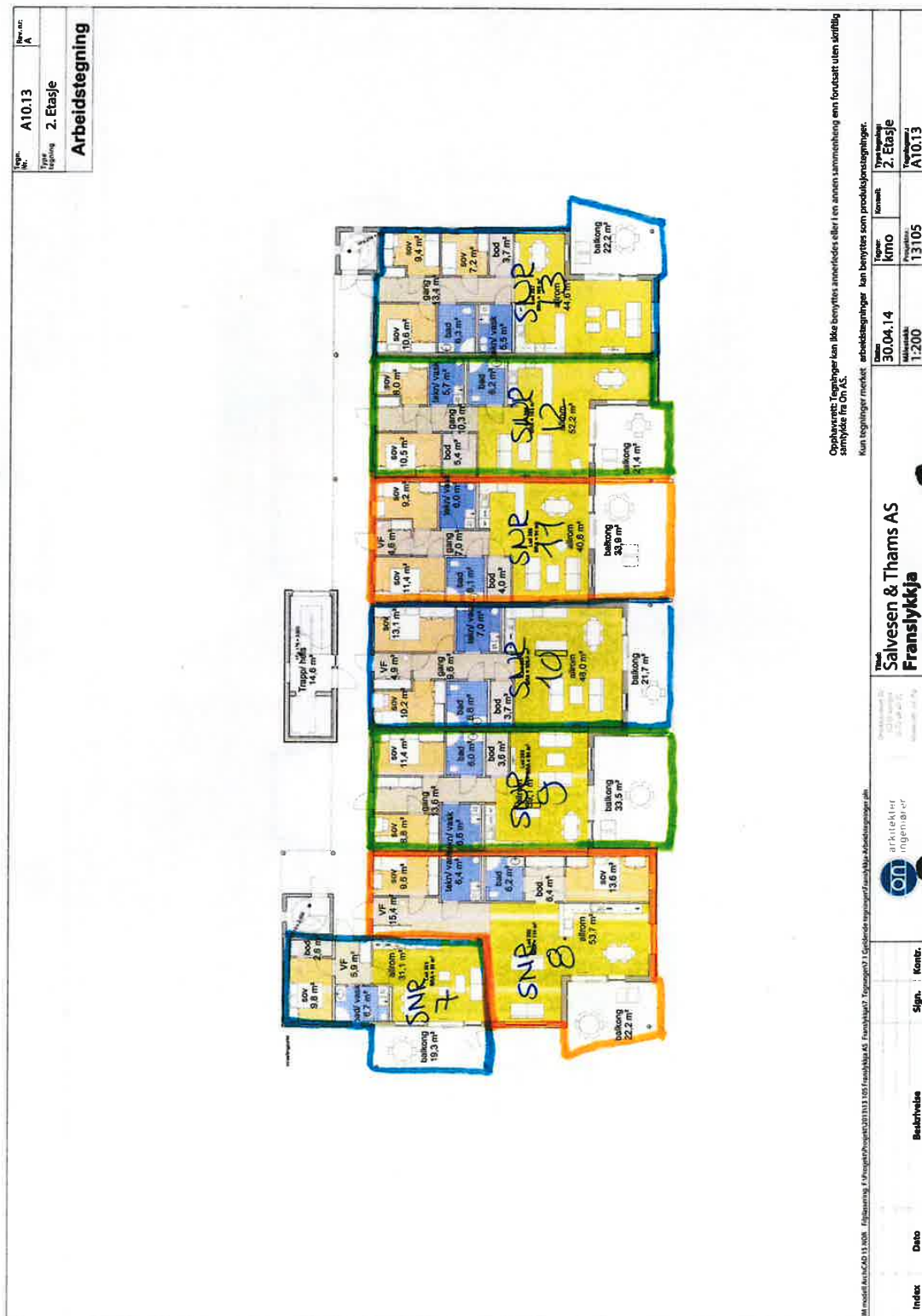
Kan tinglyses
EiendomsMegler 2
Midt-Norge AS
Lena B. Ystie

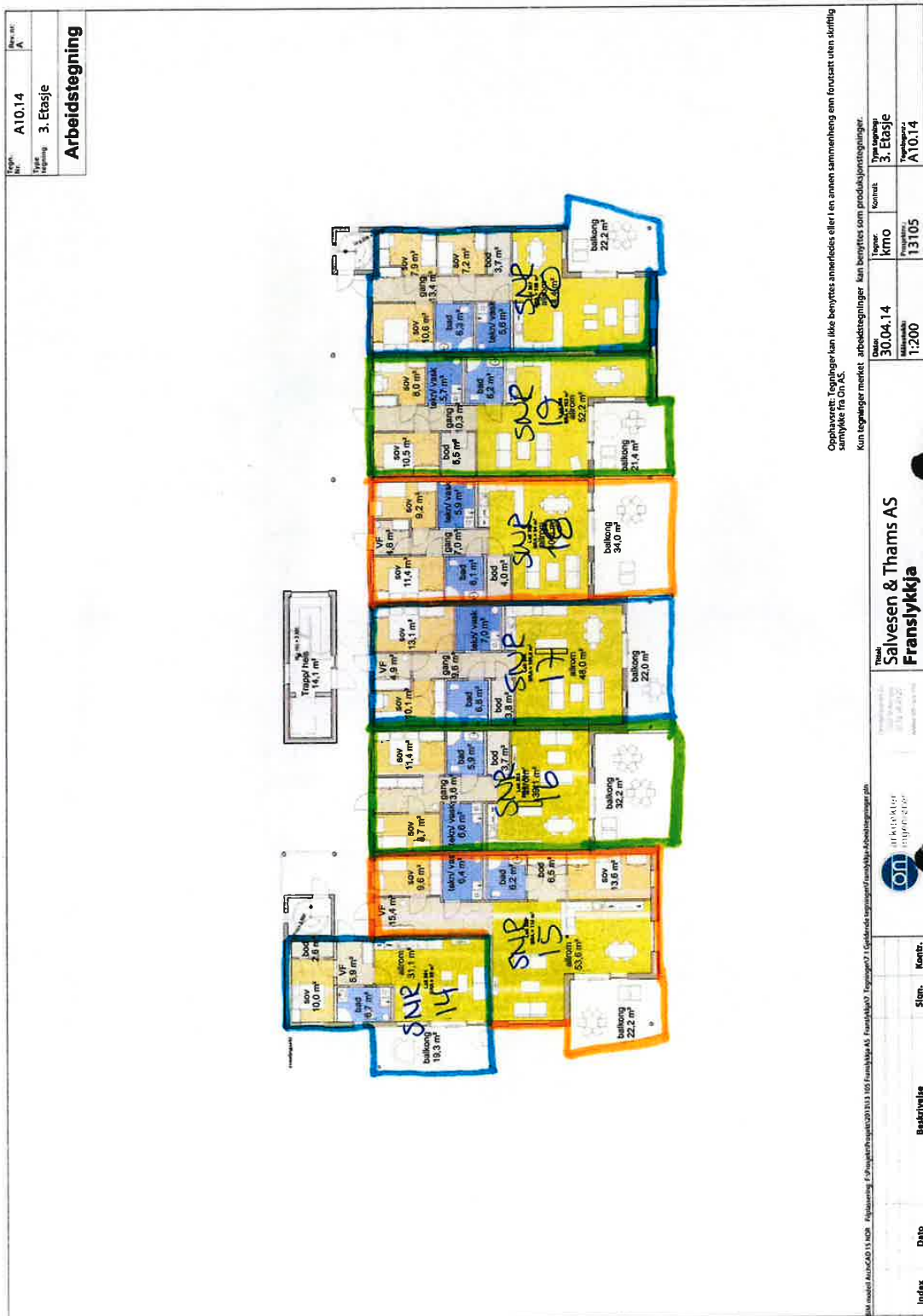
Elektronisk utgave

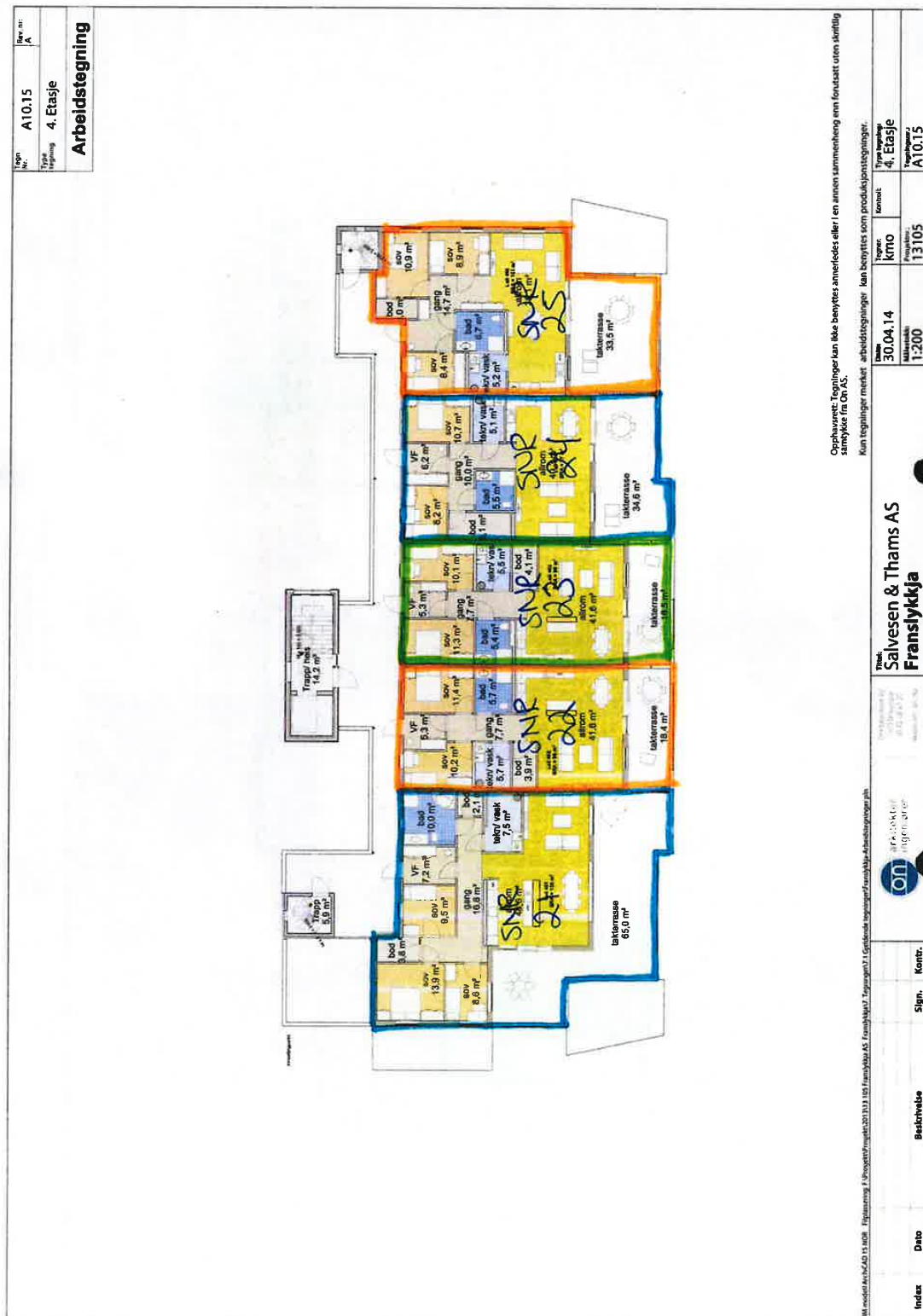
Begjæring om oppdeling/reseksjonering

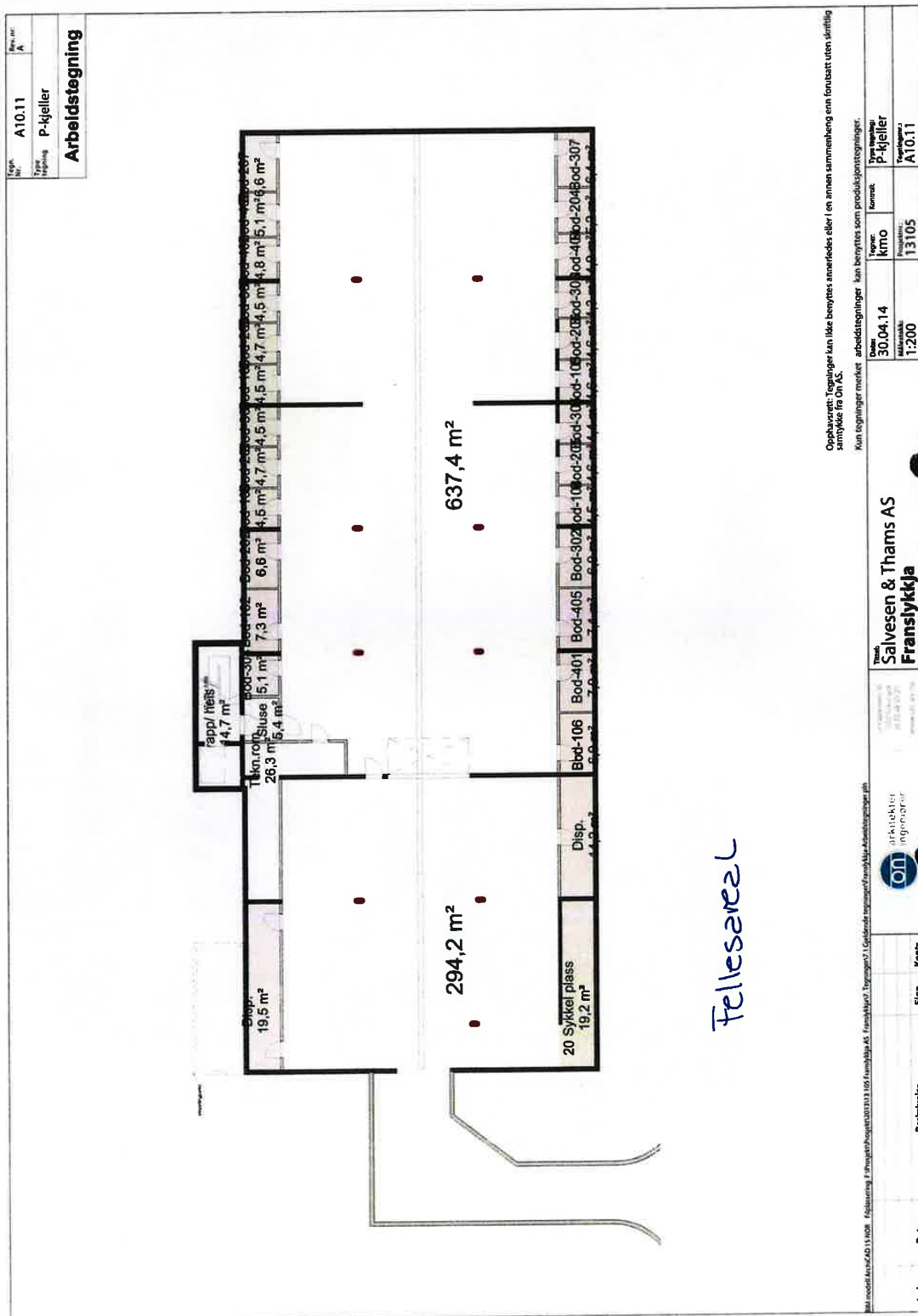
Side 3 av 3

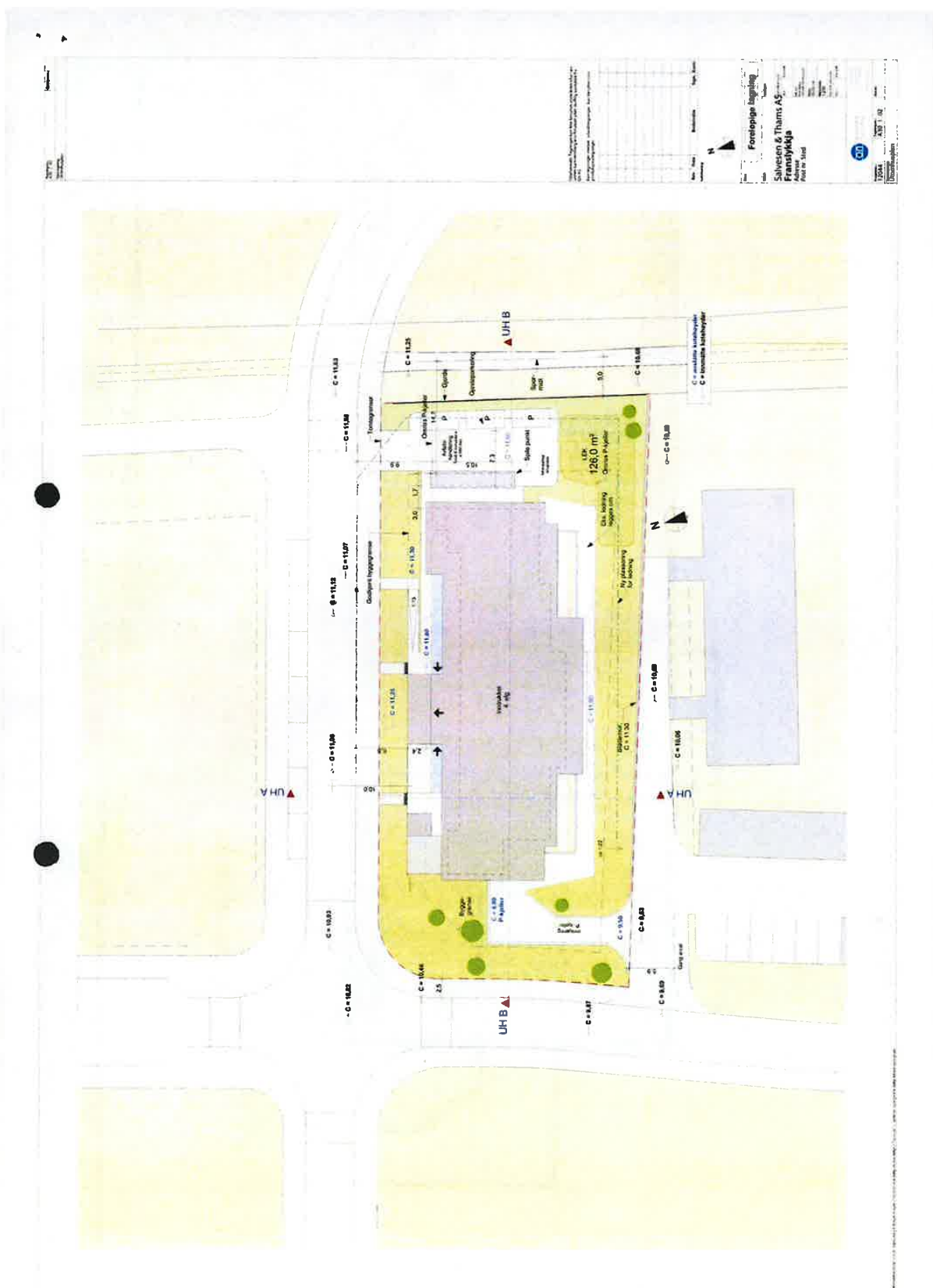












Kommune  Orkdal kommune Postboks 83 7301 Orkanger	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnummer		Løpenummer	
	2008/2769		1917/2016	
	Byggested			
	Franslykkja,			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
5	388			

Ansvarlig søker: ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS Orkdalsveien 82 7300 ORKANGER	Tiltakshaver: FRANSLYKKJA AS Løkkenveien 204 7332 LØKKEN VERK
--	--

Tillatelse etter:		Søknad mottatt
☒	Søknad om rammetillatelse: Ny endret rammetillatelse:	11.04.2013 04.02.2014
☒	Søknad om igangsettingstillatelse: grunnarbeider Ny søknad om igangsettingstillatelse: grunnarbeider Søknad om igangsettingstillatelse: resterende arbeider - IG2	09.12.2013 04.02.2014 06.05.2014
☐	Ettrinns søknad:	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Boligblokk «Franslykkja» - bygnnr.300384936		
Vedtak fattet	Vedtak dato	Vedtaksnummer
Plan og forvaltning - Administrativ behandling:	19.06.2013	228/13
Ny endret rammetillatelse og igangsettingstillatelse for grunnarbeider	05.03.2014	42/14
Igangsettingstillatelse for resterende deler	06.05.2014	145/14
Midlertidig brukstillatelse	15.05.2015	
Ferdigstilt	Jfr. Gjennomføringsplan versjonsnr.8 datert 20.01.2016 utkvittert av	
25.01.2016	On AS v/Stig Atle Moe	
Merknader	Ansvarlig søker har levert utkvittert gjennomføringsplan som bekreftelse på at han har mottatt alle nødvendige samsvarserklæringer og kontrollerklæringer, og han har bekreftet overfor kommunen at ansvarlig søkerfunksjonen er ivarett på en tilfredsstillende måte. Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig søker, og alle andre ansvarsrettsinnehavere, må oppbevare all underliggende dokumentasjon knyttet til sin funksjon /oppgave i byggesaken i 5 år fra dagens dato, dette tilsvarer den periode hvor kommunen kan velge å varsle tilsyn i byggesaken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendringer krever særlig tillatelse, jfr. søknadsplikten i Pbl. 20-1 bokstav d.	
Underskrift		
Sted	Dato	Saksbehandler
Orkanger	03.02.2016	Elin Talke Strømsvik
Kopi til		
FRANSLYKKJA AS	Løkkenveien 204	
7332	LØKKEN VERK	

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.

This architectural elevation drawing depicts a modern building with a symmetrical design. The central portion features a prominent glass curtain wall, while the side wings are characterized by vertical ribbed facades and multiple balconies. The building is shown against a plain background, highlighting its geometric forms and material textures.

This architectural elevation drawing shows the facade of a building, likely the 'Building for the Future' mentioned in the text. The design is symmetrical around a central vertical axis. The central part of the facade features a tall, narrow vertical element with a black and white striped pattern. On either side of this central element, the building has multiple levels of windows and balconies. The balconies are enclosed with glass railings, and the windows are arranged in a grid-like pattern. The building's facade is composed of various materials, including light-colored panels and darker, possibly metallic, sections. The overall style is modern and minimalist.

1 680-74E1WEOUOE M-J 4BSEAE611ES>AAEFCHEAE60EJ>AAEA4-A J EA OEA OESA Q N 16-114 ES 40ANNO
F=8 10MPEH=4 A P K

hi a iEÖaB OÖeE EÖEi —aEÖp iEÖaB OÖeE —a iEÖa o iEÖeÖä eÖÖÖ iEÖeÖä iEÖaB OÖeE

qā qā qā	qā Exō Cū qā k ḡ ā ḡ ō ē ī ē
qā qā qā	qā Cū qā qā A = OPJN

Nabolagsprofil

Franslykkja 24 - Nabolaget Bårdshaug/Rømme - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Rømme	2 min
Totalt 7 ulike linjer	
0.2 km	
Trondheim Værnes	1 t
Ørland lufthavn	2 t 1 min

Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.)	12 min
302 elever, 20 klasser	
1 km	
Evjen skole (1-7 kl.)	21 min
163 elever, 13 klasser	
1.9 km	
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
263 elever, 16 klasser	
0.8 km	
Orkdal vidaregåande skole	5 min
500 elever	
2.3 km	

Ladepunkt for el-bil

Franslykkja Ladepark	2 min
Orkdal Sparebank	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

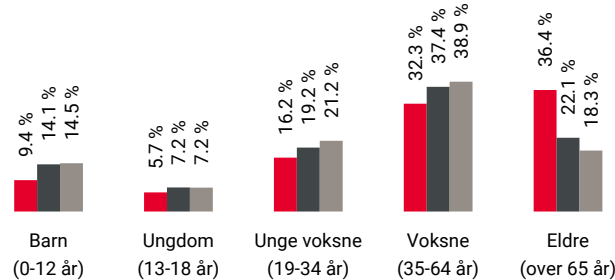
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bårdshaug/Rømme	1 169	650
Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkefaret barnehage (1-5 år)	17 min
79 barn	
1.5 km	
Rianmyra barnehage (1-5 år)	17 min
101 barn	
1.5 km	
Evjen barnehage (1-5 år)	21 min
131 barn	
1.9 km	

Dagligvare

Kiwi Orkanger	5 min
Rema 1000 Orkanger	5 min
PostNord	0.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Gateparkering

Lett 87/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



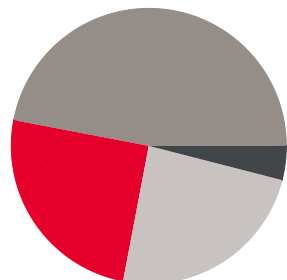
Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

Sport

Orkanger barneskole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
Øvre Rømmesbakkan ball-løkke	11 min	🚶
Ballspill	1 km	
Max-gym Orkanger	4 min	🚶
Fitnesspoint Orkanger	5 min	🚶

Boligmasse



- 25% enebolig
- 4% rekkehus
- 47% blokk
- 24% annet

Varer/Tjenester



AMFI Orkanger

8 min 🚶



Apotek 1 Orkanger

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



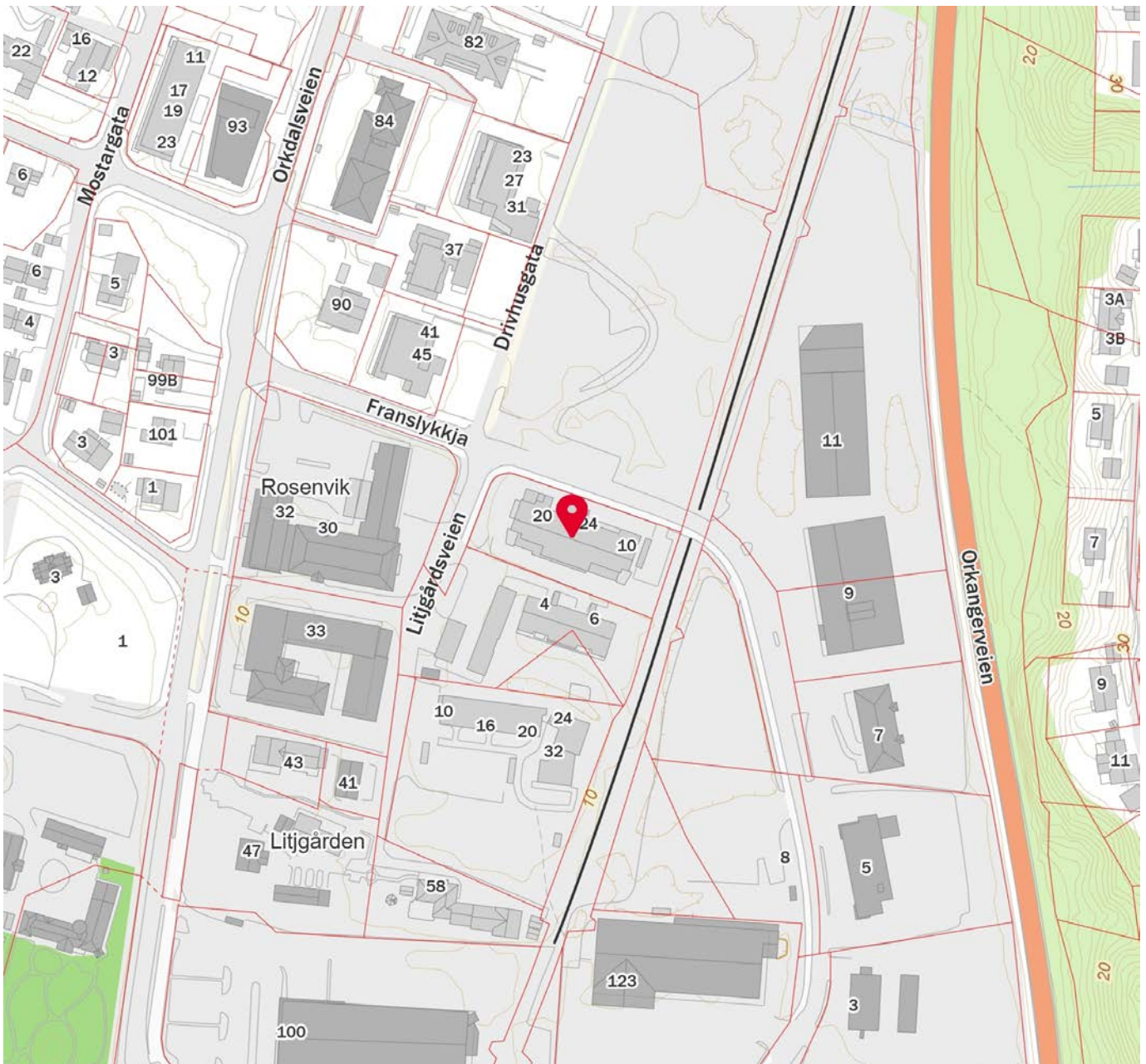
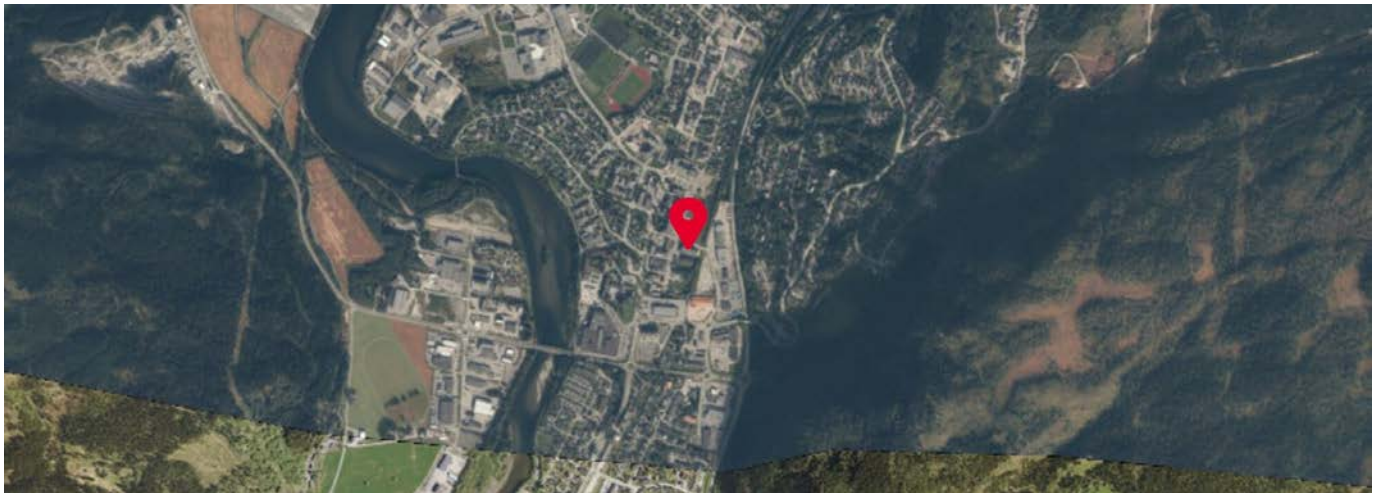
0%

50%

- Bårdshaug/Rømme
- Orkanger/Fannrem
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Franslykkja 24
7300 ORKANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

Telefon: 917 58 829
E-post: anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre