



aktiv.

Sandstuvegen 47, 7350 BUVIKA

**Velholdt og lys 3-roms leilighet i  
Brekka | P-plass | Solrik terrasse  
på 20 kvm | Nært sjøen | Etterspurt  
boligfelt**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 270 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 279 796,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 678,- pr mnd.  
**Selger:** Marith Eikeland

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1992  
**BRA-i/BRA Total** 75/75 kvm  
**Tomtstr.:** 4571.7 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 10, bnr. 208  
**Andelsnr.:** 4  
**Oppdragsnr.:** 1710260056

# Velkommen til Sandstuvegen 47!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Sandstuvegen 47. Dette er en velholdt og gjennomgående 3-roms andelsleilighet i 1. etasje. Her bor man i et rolig og idyllisk område, like ved flotte turmuligheter. Det er kort vei til skole, butikker og fritidsaktiviteter. Leiligheten har en herlig og delvis overbygd terrasse på ca. 20 kvm. Stuen og kjøkkenet utgjør et åpent allrom, og leiligheten har to romslige soverom.

Verdt å merke seg:

- Ingen dokumentavgift
- Stor solrik terrasse med lang solgang
- Parkering på gårdsplass
- Innvendig bod med god lagringsplass
- To soverom
- Fellesutgiftene inkluderer bl.a kommunale avgifter, elektroniske fellesavtaler m.m
- 150 meter til bussholdeplass, med hyppige bussavganger til Trondheim og Orkanger



# Innhold

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....        | 2   |
| Om eiendommen .....            | 4   |
| Nabolagsprofil .....           | 35  |
| Egenerklæring .....            | 38  |
| Tilstandsrapport .....         | 44  |
| Energiattest .....             | 62  |
| Vedtekter .....                | 63  |
| Husordensregler .....          | 69  |
| Regnskap .....                 | 72  |
| Byggetegninger .....           | 80  |
| Ferdigattest .....             | 85  |
| Matrikkelkart .....            | 87  |
| Reguleringskart .....          | 97  |
| Reguleringsbestemmelser .....  | 99  |
| Eiendomskart med grenser ..... | 101 |
| Budskjema .....                | 108 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 20 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 kvm - Entré, 2 soverom, stue, kjøkken, bad og bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm - Terrasse.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4571.7 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig og attraktivt til, kun 450 meter fra Buvik sandstrand, og med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og butikker. Fellestomten er pent opparbeidet med trær, steinbed og asfaltert gårdsplass, og det er store plenarealer med lekeapparater og sittebenker på et tun mellom bygningene.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig, sjønært og barnevennlig boligområde på Brekka, ca. 1,5 km fra Buvika sentrum i Skaun kommune. Stedet er blitt svært populært og kan skilte med flotte oppvekstsvilkår, idrettsglede og et rikt kulturliv. E39 går gjennom Buvika og sørger for enklere adkomst til tettstedet og de øvrige deler av kommunen.

I Buvika finner man Extra og Kiwi samt Korn Hage og spiseri, vinmonopol, frisør, apotek, restaurant og bensinstasjon. Det er ca. 8 km til Børsa med legekontor og apotek. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 17 min til Melhus, 19 min til City Syd på Tiller, 23 min til Amfi på Orkanger og 25 min med bil til Trondheim sentrum.

### **Adkomst**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra leiligheten er det ca. 15 minutters gange til Buvik barneskole, hvor store deler av skoleveien er på gang- og sykkelsti. Det er skolebussordning til Skaun ungdomsskole på Børsa. Videregående skoler som Skjetlein og Melhus ligger under et kvarter unna med bil, og nærmeste barnehage er Hammerhagen barnehage som ligger ca. 2 km unna.

Ved barneskolen ligger Skaunhallen vegg-i-vegg, og i hallen avholdes det ulike arrangementer gjennom året - alt fra dansegalla til ølfestival. For øvrig har Buvik IL har tilbud innen ski og fotball. Det er kort vei til fotballbane, kunstgressbane og lekeplass, samt Maxgym treningssenter med åpningstider fra 6-23 alle dager.

Fra leiligheten er det kort vei til gode tur- og rekreasjonsområder. Dette er et meget idyllisk område med nydelig sandstrand på ca. 2 km mot fjorden, og få meter å gå fra leiligheten finner du den fine strandpromenaden som du kan følge langs fjorden. Den populære skihytta i Buvikmarka ligger omtrent 5,8 km unna.

Det tar ca. 10 min å kjøre til Nydammen, som er et populært badevann, det er kort vei til lakseelva Vigda, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes, som i høysesongen fra juni til august har åpen kiosk med matservering.

### **Offentlig kommunikasjon**

Tettstedet er godt egnet for pendlere med sin nærhet til Trondheim, og nye E39 sørger også for enklere adkomst. Kollektivtilbudet i Buvika består av buss. Nærmeste holdeplass er Brekka, som ligger ca. 3 min unna til fots. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Havenget har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Flermannsbolig oppført i 1. etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong / støpt plate. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Vindu med 2-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er en liten revne i baderomsbelegget inne i dusjhjørnet, men ikke påvist noen fuktskade. Det er ikke gjort tiltak, eller feilen/skaden er ikke utbedret.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ny lysarmatur med utskifting av stikkontakter. Nytt speil. Arbeidet ble utført i 2023 av faglært arbeid. Firmanavn mangler opplysninger om.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Maur i kjøkkenskapet under utslagsvask. Maurfeller ble brukt som strakstiltak etter anbefaling fra skadedyrfirma som var tilkalt i forbindelse med maurplagen i naboleiligheten (145). Tiltak iverksatt i leilighet 145 sommer 2025. Vi har grunn til å tro at problemet nå er løst i vår leilighet også ettersom det ble slått fast at opphavet til plagen var leilighet 145.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er planlagt å skifte vinduer i samtlige leiligheter i borettslaget i løpet av 2026, men i følge leder av borettslaget vil ikke dette medføre økt husleie da leien ble økt i 2025 med tanke på denne kommende utgiften. Fellesgjelda er lik 0.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Leiligheten disponerer en større bod som ligger i et eget bygg tilhørende borettslaget samt en liten utebod for hageredskaper i samme bygg som leiligheten.

### **Innhold**

#### **ENTRÉ**

En herlig terrasse med et areal på ca. 20 kvm ønsker deg velkommen inn i boligen.

Deler av terrassen er overbygd, og ytterdøren har tilhørende belysning og ringeklokke.

Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Vel inne passer det fint å innrede med knagger og skohyller i en entré på ca 3 kvm.

## STUE

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent allrom, med godt lysinnslipp via store vinduer i front. Et gulv kombineres med hvitmalte vegger, og de nøytrale fargevalgene gjør det enkelt å sette sitt eget preg på interiøret.

Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord ved kjøkkeninnredningen. Lune kvelder sikres av en vedovn, plassert slik at stemningen nytes fra både sofakroken og spiseplassen.

## KJØKKEN

Kjøkkenet har en praktisk U-formet innredning med lyse fronter og laminat benkeplate. Over benken er det flislagt vegg med dekorbord. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, samt opplegg for hvitevarer.

I rommet er det plass til spisebord, noe som gir en hyggelig og sosial løsning. Fra spiseplassen er det god oversikt over kjøkkeninnredningen. Ved spiseplassen står også en vedovn som bidrar til både varme og en lun atmosfære.

## BAD

Badet er romslig og har en praktisk løsning. Rommet er utstyrt med dusjvegger, servant med underskap og belysning over speilet.

Videre er det opplegg og plass til vaskemaskin, samt toalett. Det er også oppbevaringsskap i rommet som gir gode lagringsmuligheter for håndklær og annet baderomsutstyr.

Overflatene består av våtromsplater på vegger og belegg på gulv.

## SOVEROM OG GARDEROBE

To gode soverom ligger på hver sin ende av leiligheten. Begge soverommene har et areal på ca. 10 kvm, så her er det plass til dobbeltsenger med tilhørende nattbord. Det er montert et dobbelt skap med hvite fronter på det ene soverommet. Ekstra lagringsplass finnes i en bod på ca. 6 kvm ved gangen.

## Standard

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:

### VINDUER

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak: Ingen umiddelbart behov for tiltak.

### ROM UNDER TERRENG

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking på

soverom, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Videre er påførende vegger mot terreng bygget med bruk av vaflexpapp (diffusjonstett) som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt med påfølgende skadeutvikling.

Anbefalte tiltak: Ingen skader blir registrert på befaringsdagen, men jevnlig kontroll av overflater anbefales, da med tanke på skader, samt alder på utvendig drenering/fuktsikring.

#### SOKKELETASJE - BAD - SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttes minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Slukets klemring mangler delvis innfesting. Sluk og tettesjikt har oppnådd forventet brukstid.

Anbefalte tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

#### VANNLEDNINGER

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på bod og fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

#### AVLØPSRØR

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

#### VARMTVANNSTANK

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Forhold som har fått TG3:

#### **SOKKELETASJE - BAD - OVERFLATER VEGGER OG HIMLING**

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Synlig skade på våtromsplate, samt forhøyede fuktverdier. Det er ikke etablert silikonfuge i overgang bunnskinne/våtromsplater.

Anbefalte tiltak: Badet/våtsonen står foran en full oppgradering. Plater må skiftes ut for å lukke avviket. Før den tid anbefales det å etablere et tett dusjkabinett.

Utbedringskostnadene er estimerte på ca 100 000 - 200 000.

#### **SOKKELETASJE - BAD - OVERFLATER GULV**

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Relativt godt fall i dusjsonen, men tilnærmet flatt/stedvis motfall utenfor dusjsonen. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det bør etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk. Utbedringskostnadene er estimerte på under 20 000.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med Telenor.

#### **Parkering**

Det er parkering utenfor hver bolig. Borettslaget har også 4 garasjeplasser i rekke. Ledige garasjer tildeles av styret etter dato for mottatt søknad. Det betales ikke innskudd for garasjer i Nedre Brekka Borettslag. Kontakt styret dersom du har noen spørsmål.

#### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring , polisenummer SP588626

#### **Diverse**

## AREAL

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.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

## D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

## SALGSSUM

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.

## SAMARBEIDSPARTNERE

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## SALG VED FULLMEKTIG

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

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

- Elektrisk.
- Vedfyring.

### Energimerke

F

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 270 000

### Omkostninger kjøper

2 270 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 279 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 288 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 291 496 (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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 826 946 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 307 785 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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**

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 4 880

- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 623
- Bod 2: kr 175

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Vaktmestertjenester
- Elektroniske fellesavtaler
- Drift og vedlikehold

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 678

### **Kommentar fellesgjeld**

Borettslaget har inngått avtale om IN-ordning:

Denne ordningen gir andelseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadenes kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

### **Andel fellesformue**

Kr 28 279

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## **Borettslaget**

### **Borettslagsnavn**

Nedre Brekka Borettslag

### **Organisasjonsnummer**

965389407

### **Andelsnummer**

4

### **Om borettslaget**

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

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

### **Forkjøpsrett**

Andelseierne i borettslaget og andelseierne i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

Økonomisk status for Nedre Brekka Borettslag per 31.12.2024:

- Årsresultat: kr 406 057
- Egenkapital: kr 11 469 020
- Disponible midler: kr 516 728
- Årets endring i disponible midler: kr 234 271

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold i borettslaget er ikke tillatt. Lov om borettslag § 5-11 åpner allikevel for at selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan det holdes dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne i borettslaget. Tillatelse gis etter skriftlig søknad på særskilt skjema, som fås hos borettslagets styre. Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele borettslaget, og det er båndtvang hele året på borettslagets område.

Dyrets eier er ansvarlig for fjerning av etterlatenskaper i og omkring borettslagets områder. Er dyreholdet til sjanse for øvrige beboere kan styret i hvert enkelt tilfelle oppheve tillatelsen til dyrehold.

Alle dyr skal være merket (med halsbånd eller lignende) slik at eier kan kontaktes. Borettslaget eller den/de som bemyndiges av borettslagets styre kan sørge for at umerkede dyr som er til sjanse for andre kan fjernes fra borettslaget. Innekatter skal være innekatter og ikke løpe fritt. Det er båndtvang på katter og hunder.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 10, bruksnummer 208 i Skaun kommune. Andelsnr. 4 i Nedre Brekka Borettslag med orgnr. 965389407

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det er ingen tinglyste heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.06.1992 for rekkehus med ti leiligheter. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Leilighetene i 1. etasje er ikke helt i overensstemmelse med tegningene som er godkjent av SKAUN BYGNINGSRÅD. Justerte tegninger bes tilsendt.
- Nordvendte soverom i 1. etasje har ikke vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvei.
- Lysgraver som betjener soverom i leilighetene 7, 8 og 9 må sikres.
- Veggstige for adkomst til tak må anskaffes og henges opp. Stigen bør være av typen «skyvestige» for å kunne betjene hele bygget.
- Rekkverk for skråplan og repos bør gis en bedre forankring.
- Vindtetting over isolasjon på kaldtloft mangler.
- Brannslukkingsutstyr mangler i alle boenheter. Dette må bestå av enten godkjent brannslange eller ABE - 6 kg slokkeapparat.
- Luftinger er ikke fullført over tak.

Fristen for ferdigstilling av det gjenstående arbeidet var 01.07.1993.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger byggegodkjente tegninger på garasjer datert 24.04.1994, og på tilbygg av uthuset men det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltakene.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.06.1992.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp.

Borettslagets eiendom har adkomst via offentlig vei. Oppkjørselen til andelen har adkomst via privat vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

#### **KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2024-2036, datert 17.12.2024.

Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område for ras- og skredfare.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

#### **REGULERINGSPLAN**

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Reguleringendring for Brekka.", datert 15.12.1991.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

#### **GENERELLE REGLER**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år dersom andelseier selv, eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3, har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### **KORTTIDSUTLEIE**

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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**

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.

### **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](http://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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,-, oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
[marius.kvalvik@aktiv.no](mailto:marius.kvalvik@aktiv.no)  
Tlf: 463 00 046

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179  
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

### **Salgsoppgavedato**

12.03.2026

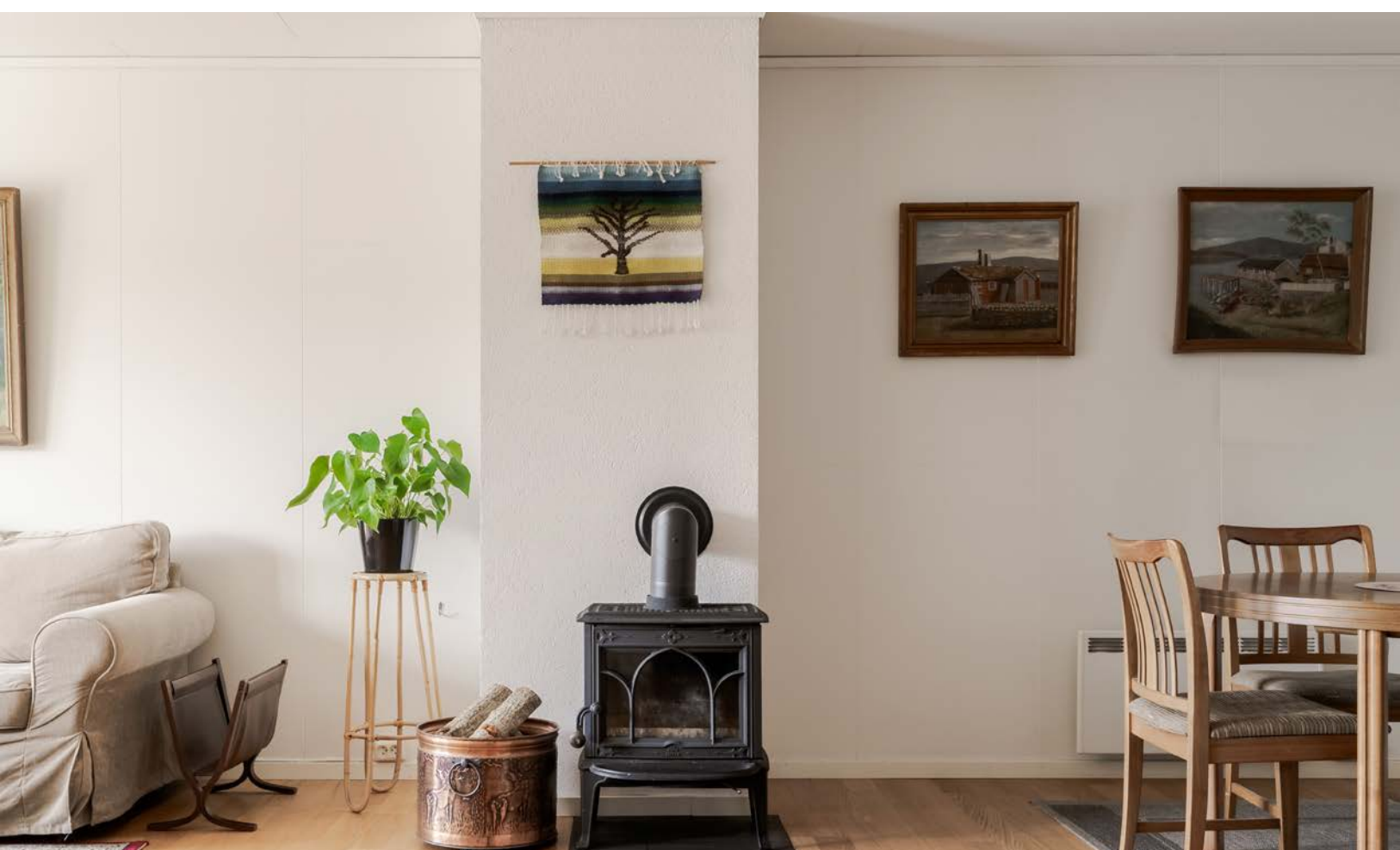


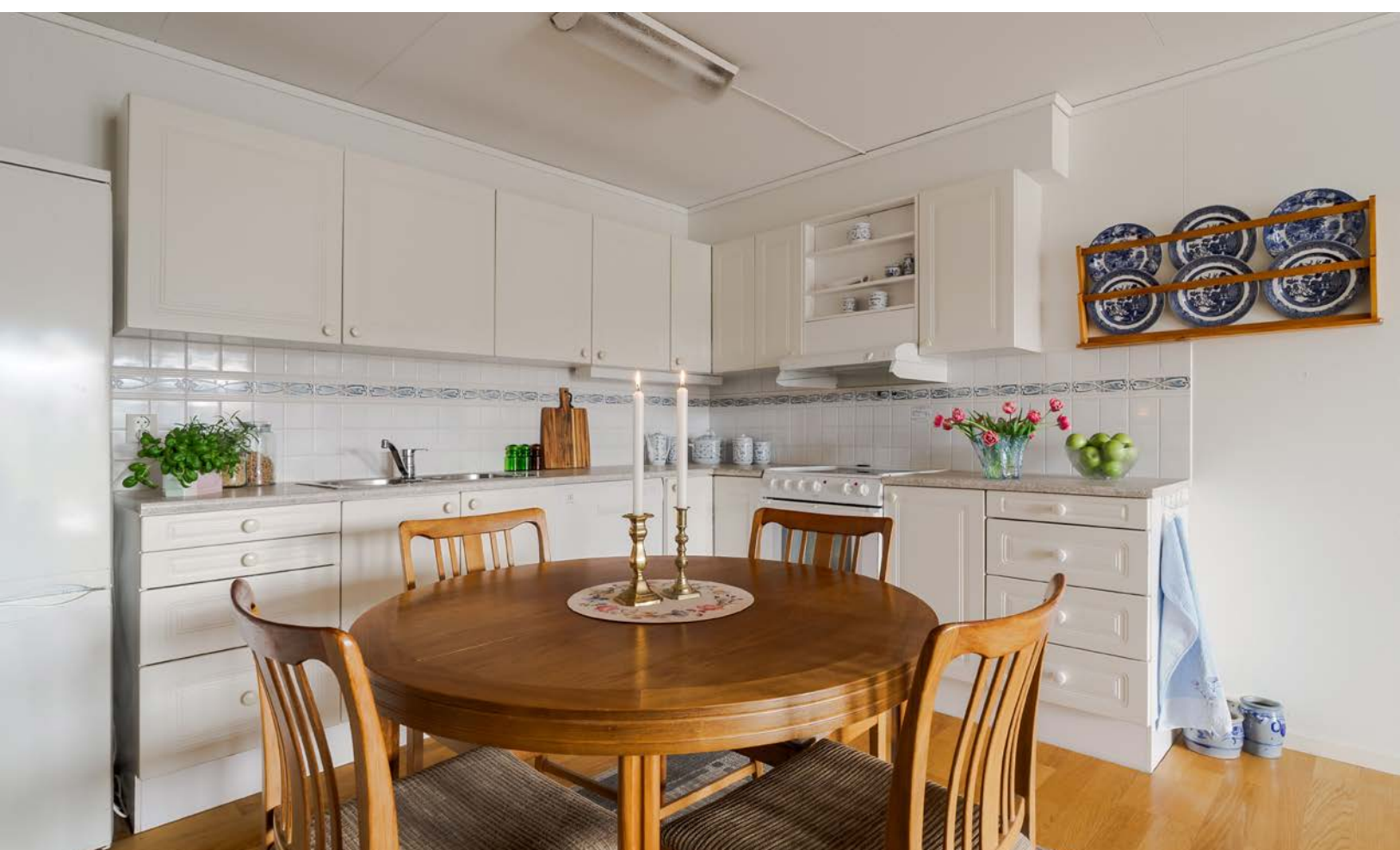








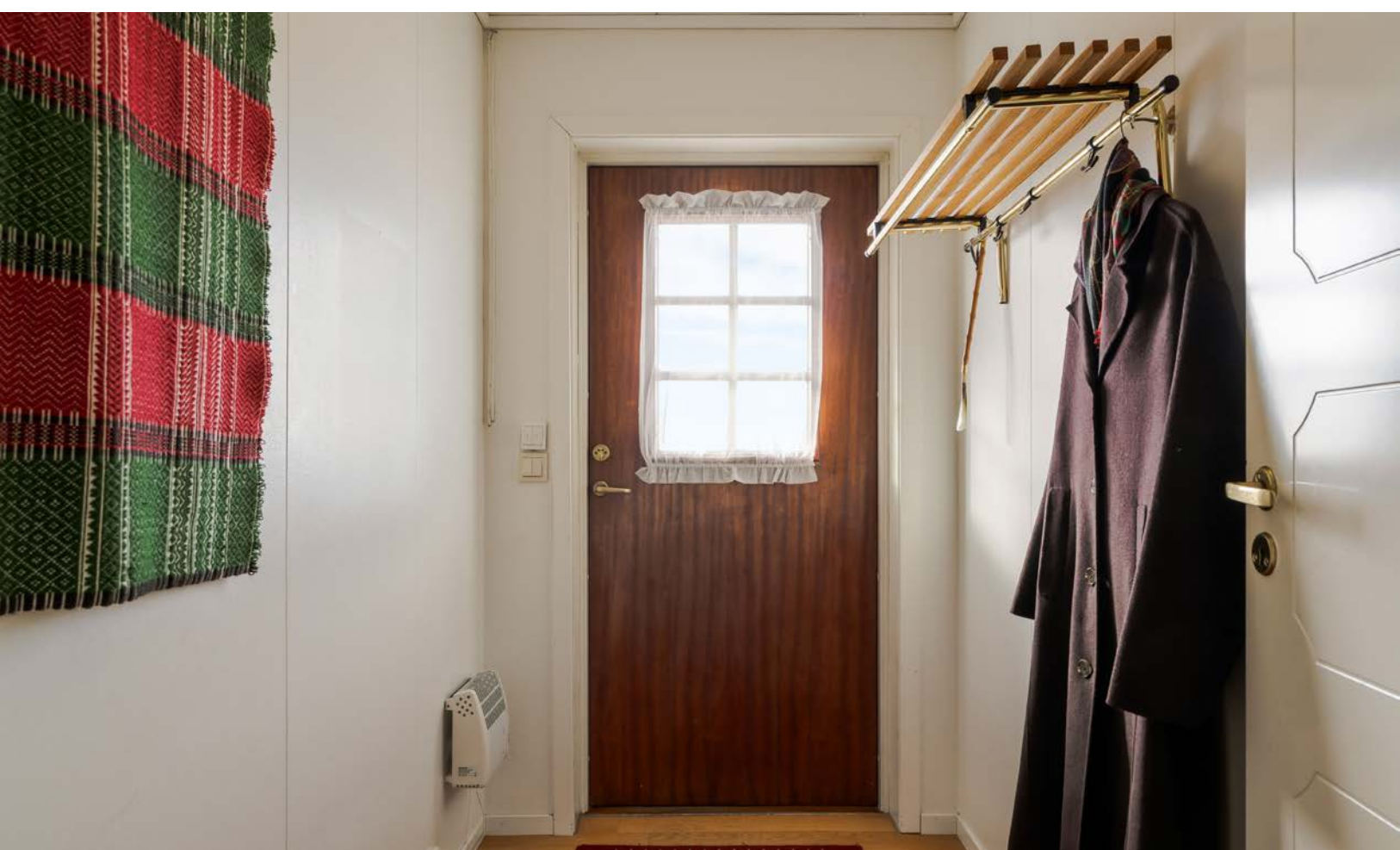








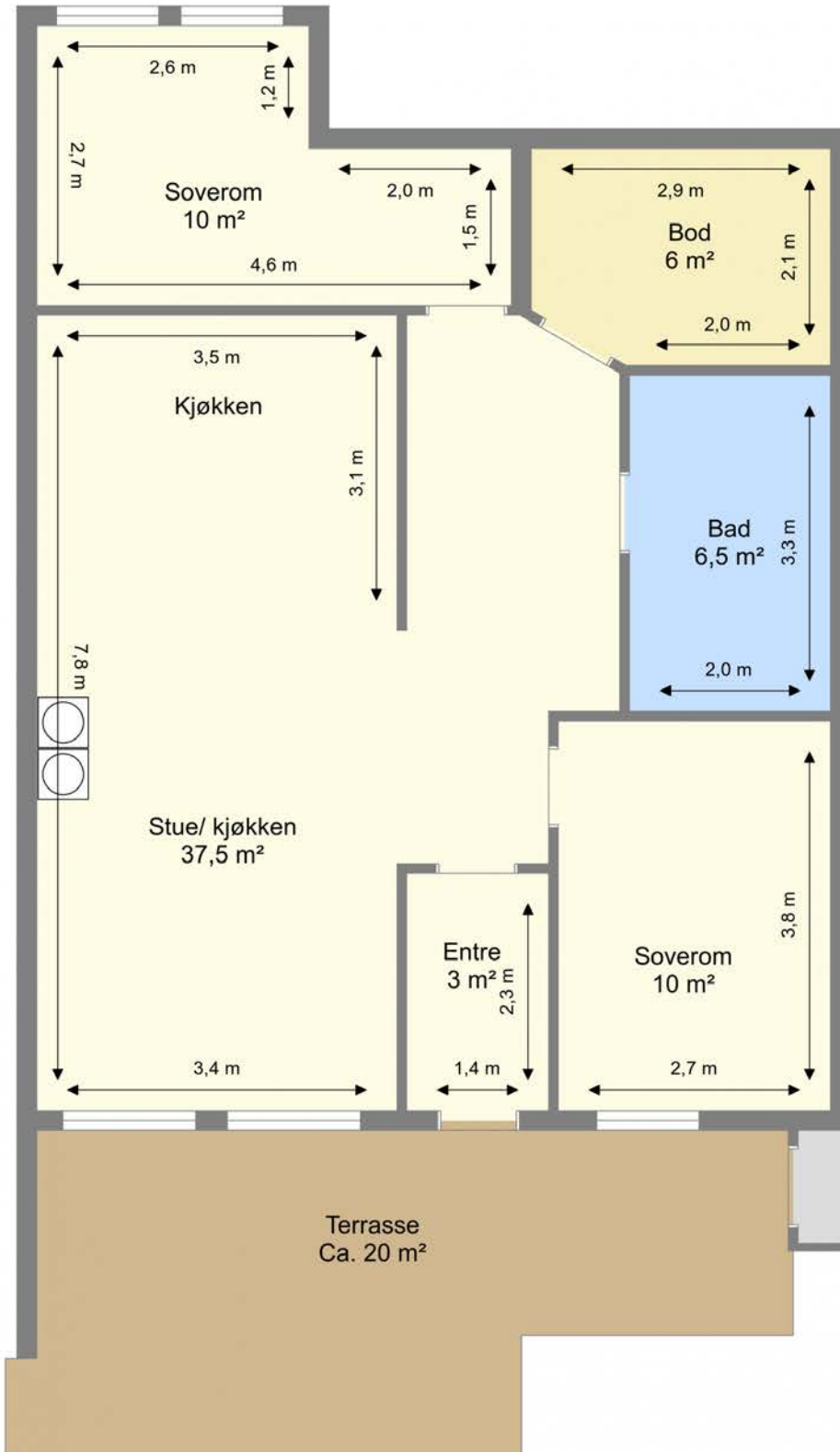






## Sandstuvegen 47, Anr 4

### Sokkeletasje



# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Sandstuvegen 47 - Nabolaget Brekka - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Brekka<br>Linje 410, 4101                  | 3 min<br>0.3 km   |
| Melhus skysstasjon<br>Linje R60, R70       | 13 min<br>10.5 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 25 min<br>23.9 km |
| Trondheim Værnes                           | 43 min            |

## Skoler

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Buvik skole (1-7 kl.)<br>429 elever, 26 klasser         | 13 min<br>1.2 km |
| Skaun ungdomsskole (8-10 kl.)<br>407 elever, 33 klasser | 10 min<br>8.4 km |
| Skjetlein videregående skole<br>270 elever, 25 klasser  | 11 min<br>9.1 km |
| Melhus videregående skole<br>560 elever                 | 11 min<br>9.4 km |

«Det er utrolig flott her! Koselige folk og naturen som nærmeste nabo. Bare positivt!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

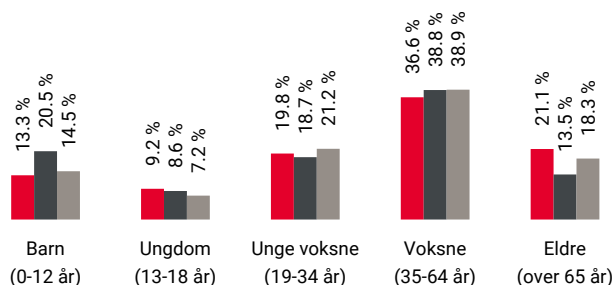
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Brekka          | 447       | 186           |
| Buvika/Ilhaugen | 3 361     | 1 351         |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Hammerdalen barnehage (1-5 år)<br>141 barn | 22 min<br>2 km  |
| Oterhaugen barnehage (1-5 år)<br>96 barn   | 5 min<br>2.8 km |
| Strandvegen barnehage (1-5 år)<br>52 barn  | 9 min<br>8.7 km |

## Dagligvare

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Kiwi Buvika                                  | 18 min           |
| Coop Extra Buvika<br>Post i butikk, PostNord | 19 min<br>1.6 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Trafikk

Lite trafikk 89/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100

## Sport

|  |                                     |        |        |
|--|-------------------------------------|--------|--------|
|  | Buvik stadion<br>Ballspill, fotball | 13 min | 1.2 km |
|  | Skaunhallen<br>Aktivitetshall       | 14 min | 1.2 km |
|  | Max-gym Buvika                      | 18 min |        |
|  | Fitnesspoint Børse                  | 10 min |        |

## Boligmasse



76% enebolig  
8% rekkehus  
7% blokk  
9% annet

## Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

12 min



Boots apotek Buvika

18 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder  
35% 6-12 år  
20% 13-15 år  
21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



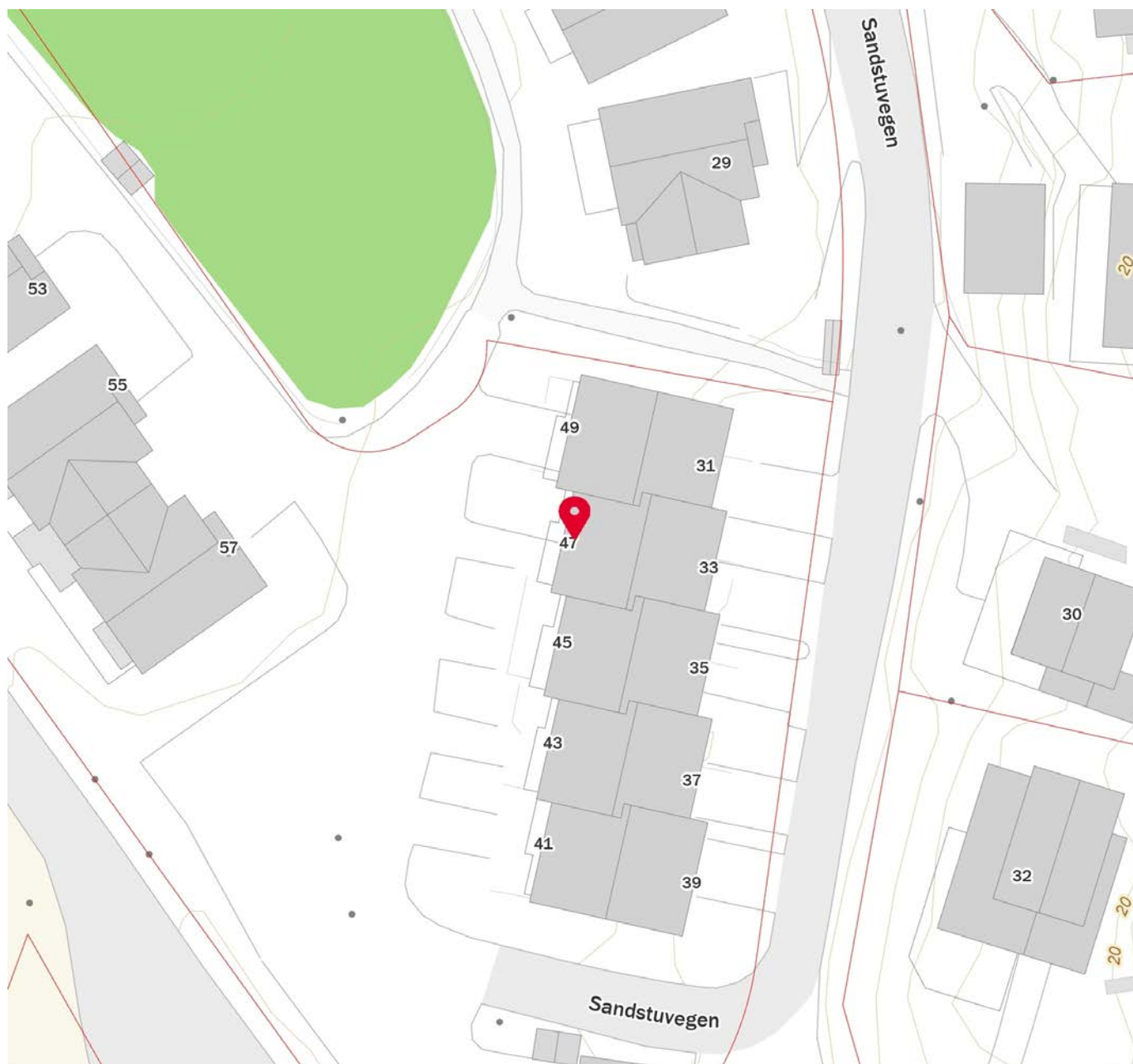
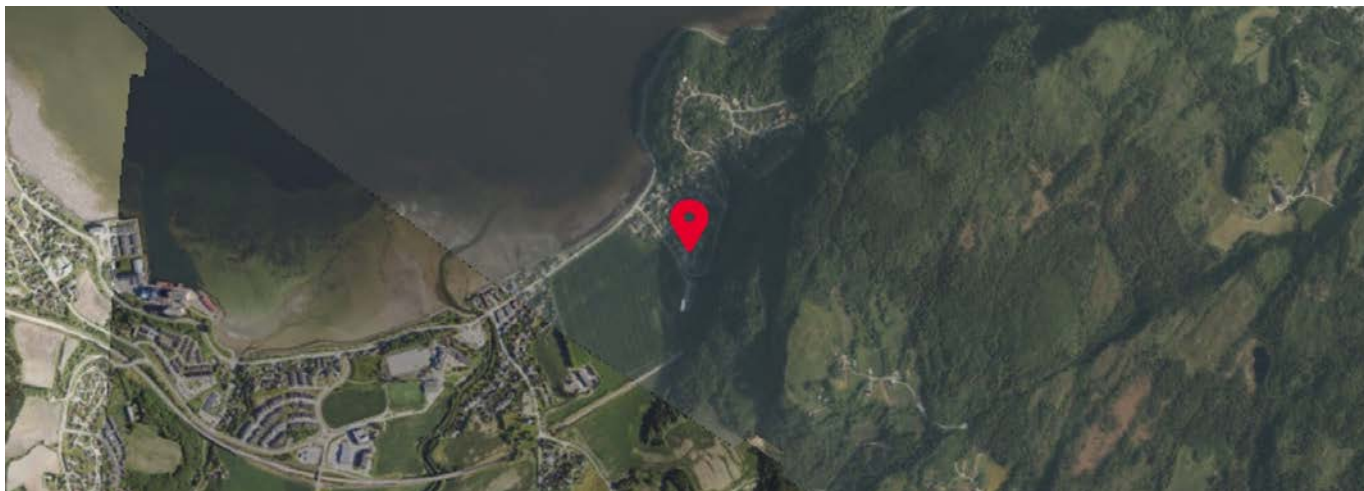
0%

43%

Brekka  
Buvika/Ilhaugen  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 54% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



# 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

Lise Eikeland Fossli

## Boligen

Sandstuvegen 47

7350 Buvika

5029-10/208/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det er en liten revne i baderomsbelegget inne i dusjhjørnet, men ikke påvist noen fuktskade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Firmanavn:** Mangler opplysninger om det

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny lysarmatur med utskifting av stikkontakter. Nytt speil.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja



Maur i kjøkkenskapet under utslagsvask.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Maurfeller ble brukt som strakstiltak etter anbefaling fra skadedyrfirma som var tilkalt i forbindelse med maurplagen i naboileiligheten (145). Tiltak iverksatt i leilighet 145 sommer 2025. Vi har grunn til å tro at problemet nå er løst i vår leilighet også ettersom det ble slått fast at opphavet til plagen var leilighet 145.

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Gammel platting fjernet sommeren 2018 og erstattet av en ny av samme størrelse. Følgelig ikke nødvendig med ny godkjenning.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det er planlagt å skifte å skifte vinduer i samtlige leiligheter i borettslaget i løpet av 2026, men i følge leder av borettslaget vil ikke dette medføre økt husleie da leien ble økt i 2025 med tanke på denne kommende utgiften. Fellesgjelda er lik 0.

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Leiligheten disponerer en større bod som ligger i et eget bygg tilhørende borettslaget samt en liten utebod for hageredskaper i samme bygg som leiligheten.

---



## 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.

# Tilstandsrapport



Flermannsbolig



Sandstuvegen 47 , 7350 BUVIKA



SKAUN kommune



gnr. 10, bnr. 208



Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 14240-1081

Referansenummer: SD1710

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag 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.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

#### Rapportansvarlig

*Rune Normannseth*

Rune Normannseth

rune@tft.no

473 80 371



# 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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Flermannsbolig

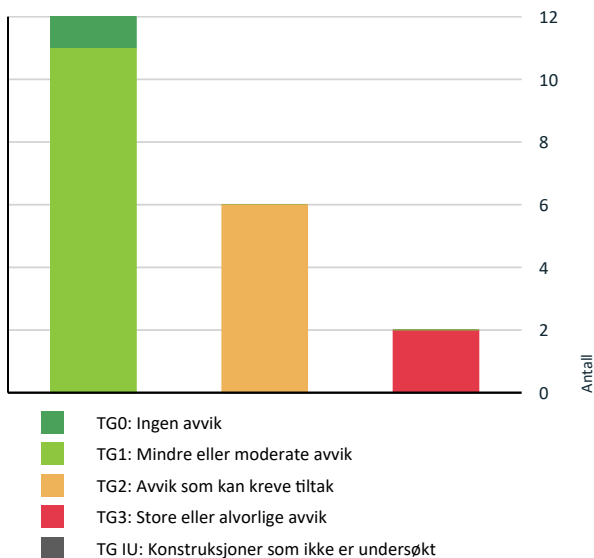
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

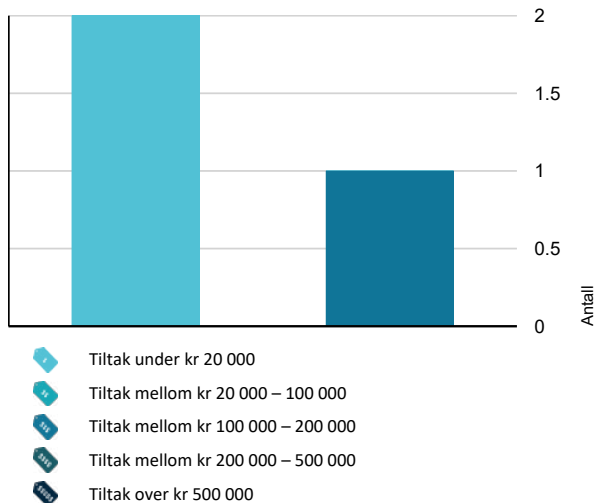
Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Flermannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FLERMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1993

**Kommentar**

**Anvendelse**

Byggemåte: Flermannsbolig oppført i 1. etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong/ støpt plate. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Vindu med 2-lags isolerglass.

**Standard**

Normale slitasjer i forhold til alder.

**Vedlikehold**

Bygget er utvendig jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### **Vinduer**

**Kommentar**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Et vindu på soverom er skiftet i 2014 og funnet i orden.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak.

### **Dører**

**Kommentar**

Ytterdør er fra byggeåret.

### **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

**Kommentar**

Terrassen opplyses etablert/ oppgradert rundt 2018/ 19.

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Det gjøres likevel oppmerksom på at markterrasse er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes.

## INNENDIG

### **Overflater**

**Kommentar**

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling.

### **Etasjeskille/gulv mot grunn**

**Kommentar**

Støpt gulv. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Kommentar

Boligen har elementpipe med vedovn plassert på stue. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Kommentar

Hulltaking er foretatt på soverom mot terreng. På generelt grunnlag at utforede og gjenkledd konstruksjoner under terreng erfaringsmessig er å regne som risikokonstruksjoner med tanke på fare for magasinering av fukt, ved evt. kondensering eller svikt i utvendig fuksikring / drenering.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking på soverom, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Videre er påforede vegger mot terreng er bygget med bruk av vaflexpapp (diffusjonstett) som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen skader blir registrert på befaringsdagen, men jevnlig kontroll av overflater anbefales, da med tanke på skader, samt alder på utvendig drenering/ fuksikring.



måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### SOKKELETASJE > BAD

#### Generell

### Kommentar

Det er ukjent om våtromsplater er skiftet etter byggeåret. Innredningen er skiftet etter 2014.

### SOKKELETASJE > BAD

## ! TG 3 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Kommentar

Våtromsplater på vegger. Takess i himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Synlig skade på våtromsplate, samt forhøyede fuktverdier.

Det er ikke etablert silkonfuge i overgang bunnskinne/ våtromsplater.

### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Plater må skiftes ut for å lukke avviket. Før den tid anbefales det å etablere et tett dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Skade på våtromsplate i dusjonen.



Det er ikke etablert silkonfuge i overgang bunnskinne/ våtromsplater

## SOKKELETASJE > BAD

### Overflater Gulv

## Kommentar

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Relativt godt fall i dusjsonen, men tilnærmet flatt/ stedvis motfall utenfor dusjsonen. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk. Kostnader vedrørende punktet er kun for etablering av slisse.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Fuget gulvskinne som danner en sperre mot sluk.

## SOKKELETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Slukets klemring mangler delvis innfesting.

Sluk og tettesjikt har oppnådd forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Stedvis manglende innfesting.

## SOKKELETASJE > BAD

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Kommentar

Utstyrt med dusjhjørne, servantskap, opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

## SOKKELETASJE > BAD

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Kommentar

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## SOKKELETASJE > BAD

## 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom(bod). Undersøkelsen i dette område viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

## KJØKKEN

## SOKKELETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater og innredning

### Kommentar

Parkett på gulv, malt overflate og flis på vegg over benkeplate. Takess i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

## SOKKELETASJE > KJØKKEN

## 1 TG 1 Avtrekk

### Kommentar

Det er kjøkkenventilator over stekesonen. Avtrekket fungerte etter en enkel test.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## 1 TG 2 Vannledninger

### Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på bod og fungerte som tiltenkt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

## 1 TG 2 Avløpsrør

### Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Kommentar

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Kommentar

Varmtvannstank fra 1993 er plassert på bod og er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# Tilstandsrapport

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## 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.*

## Kommentar

Elanlegget er hovedsakelig fra byggeåret.

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.

1993 Kun enkelte mindre utbedringer er foretatt etter byggeåret.

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?

Nei

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## 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?

Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Kommentar

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

# 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

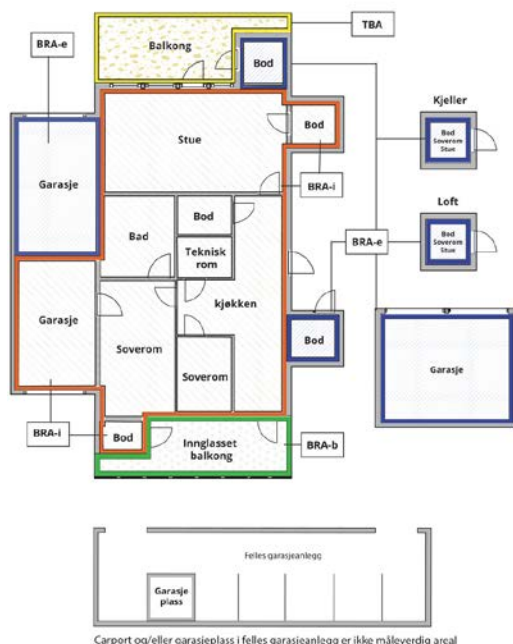
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Flermannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Sokkeletasje   | 75                            |                             |                            | 75  | 20                              |
| <b>SUM</b>     | <b>75</b>                     |                             |                            |     | <b>20</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>75</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje       | Internt bruksareal (BRA-i)                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Sokkeletasje | Entré, 2 soverom, stue, kjøkken, bad, bod |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 05.2.2026 | Rune Normannseth     | Takstingeniør |
|           | Lise Eikeland Fossli | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 5029 SKAUN | 10   | 208  |      | 0    | 4571.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Sandstuvegen 47

#### Hjemmelshaver

Nedre Brekka Borettslag

### Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 965389407 |           |                  | Eikeland Marith           |

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

4

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Energirapport        | 29.01.2026 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Plantegninger        | 29.01.2026 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 05.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 05.03.2026 |           | Gjennomgått | 6     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
|---------|------------|-----------|

|   |            |  |
|---|------------|--|
| 1 | 09.03.2026 |  |
|---|------------|--|

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.



Adresse

**Sandstuvegen 47, 7350 BUVIKA**

Dato for energimerking

**09.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-267589**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**10749433**

Gårdsnummer

**10**

Bruksnummer

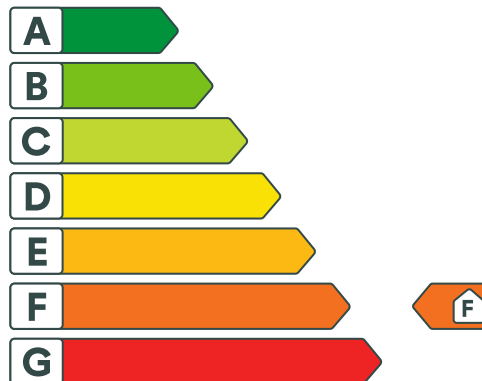
**208**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**U0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1993**

Bygningstype

**Annen bolig**

Bruksareal

**75,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**75,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**249,61 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**288,39 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**21 629 kWh**

**Vedtekter for**  
**Nedre Brekka Borettsklag**  
**Org.nr. 965 389 407**  
**tilknyttet Boligbyggelaget TOBB**  
**vedtatt på konstituerende generalforsamling 12.11.1992,**  
**og sist endret den 28.05.2020**

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

(4) I tillegg har Skaun kommune rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

**2-2 Sameie i andel**

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

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

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseieren i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (kortidsutleie).

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, 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 karmer.

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

(4) Andelseierne er selv ansvarlig for å male egne boliger og rekkverk (på platting), samt vedlikeholde vinduer og ytterdør med maling og oljing når styret gir beskjed om dette. Borettslaget er ansvarlig for å kjøpe maling og olje. Borettslaget tar forbehold om å få utført malerarbeid eller oljing for andelseiers regning der dette ikke blir utført. Andelseiere som leier garasjer og boder av borettslaget skal sammen sørge for at garasjene males når styret gir beskjed om dette. Videre er andelseier ansvarlig for å klippe grøntarealer som naturlig tilfaller hver enkelt.

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

## **8-2 Styret oppgaver**

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

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

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

## **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamling**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

Styret legger frem en årsmelding

Godkjenning av årsregnskap

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Eventuelt valg av revisor

Fastsetting av godtgjørelse til styret

Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# HUSORDENSREGLER FOR NEDRE BREKKA BORETTSLAG

(sist revidert på generalforsamling 28.05.2020)

## Velkommen til Nedre Brekka Borettslag

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler. Derfor er disse husordensreglene laget.

For å få et godt bomiljø når man lever så tett på hverandre som man gjør i en slik boform, er det nødvendig med regler som er tilpasset det enkelte borettslag.

Alminnelige husordensregler for Nedre Brekka Borettslag er utarbeidet på grunnlag av generelle husordensregler for borettslag tilknyttet TOBB og tidligere husordensregler for Nedre Brekka Borettslag.

## Ansvar og omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

## Reglene er delt inn i to grupper

1. Generelle regler
2. Bygninger

## Kapittel 1. Generelle regler

### 1.1 Ro og orden i borettslaget

- 1.1.1 Unngår unødige støy i leilighet, i huset eller utenfor naboers vinduer og balkonger. Mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være ro i borettslaget. På helligdager og søndager skal det være ro til kl 1300. Bruk av radio, tv og lignende skal til enhver tid benyttes slik at naboene ikke blir sjenert. Det samme gjelder bruk av instrumenter. Det må vises spesielt hensyn når dører til balkonger og/eller terrasser er åpne. Hvis man, på grunn av selskapelighet, må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig en enkelt kveld, bør nærmeste naboer underrettes om dette.
- 1.1.2 Banking, boring og bruk av støyende maskiner er tillatt; hverdager mellom kl 0800 – 2100. Lørdager mellom kl 1000 - 1800. Søndager bør slikt helst unngås, men tillates mellom kl 1300 – 1700 hvis nødvendig. Helligdager er dette ikke tillatt.
- 1.1.3 Tøking av klær utendørs bør skje etter vanlig folkeskikk. Tøking bør unngås på søndager. På bevegelige helligdager og offentlige høytidsdager tillates ikke klestørk og lufting av klær. Respekter naboers feiring av dåp, konfirmasjon osv. Banking av tepper og matter må bare foregå på steder hvor dette ikke sjenerer andre.

### 1.2 Bilhold og parkering

- 1.2.1 Parkering: For å sikre nok parkering gjelder følgende regel: Alle andelseiere har biloppstillingsplass/garasjeplass og skal parkere på disse, også for korttidsparkering. Gjesteparkering skal skje på gjesteparkeringsplass. Disponerer husstanden mer enn ett kjøretøy kan gjesteparkeringen benyttes.
- 1.2.2 Kjøring i borettslaget: kjøring på gang- og sykkelveier, er ikke tillatt bortsett fra nødvendig tilbringertjeneste. Etter kl 2300 bør kjøring i nevnte områder unngås.
- 1.2.3 Vaskeplass ved gjesteparkering: Vaskeplass skal ryddes/spyles etter bruk. Det er ikke tillatt å foreta reparasjoner og/eller oljeskift på vaskeplassen. Man kan kun leie ut parkeringsplass til beboere/andelseiere i borettslaget.

### 1.3 Fellesanlegg og lekeplasser

Ta godt vare på borettslagets grøntanlegg, beplantning og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget – og dermed beboerne unødvendige omkostninger. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre seg rene der!

### 1.4 Dyrehold

- 1.4.1 Dyrehold i borettslaget er ikke tillatt. Lov om borettslag § 5-11 åpner allikevel for at selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan det holdes dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne i borettslaget. Tillatelse gis etter skriftlig søknad på særskilt skjema, som fås hos borettslagets styre. Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele borettslaget, og det er båndtvang hele året på borettslagets område.

- 1.4.2 Dyrets eier er ansvarlig for fjerning av etterlatenskaper i og omkring borettslagets områder. Er dyreholdet til sjenanse for øvrige beboere kan styret i hvert enkelt tilfelle oppheve tillatelsen til dyrehold.
- 1.4.3 Alle dyr skal være merket (med halsbånd eller lignende) slik at eier kan kontaktes. Borettslaget eller den/de som bemyndiges av borettslagets styre kan sørge for at umerkede dyr som er til sjenanse for andre kan fjernes fra borettslaget. Innekatter skal være innekatter og ikke løpe fritt. Det er båndtvang på katter og hunder.
- 1.5 Radio og TV**  
Det er innlagt kabel-tv og bredbånd i alle husstander i Nedre Brekka Borettslag. Det tillates ikke private, utvendige parabolantennor eller andre antenner montert på borettslagets bygninger og eiendom uten godkjenning av styret.
- 1.6 Baderom, wc, kraner og ledninger**  
Andelseier er selv ansvarlig for uforvarlig omgang med vann. NB! Nye regler for restaurering/oppussing av bad. Alt arbeid med rørpropp og vegger skal utføres av fagfolk som har godkjenning for slikt arbeid. I toalett må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at andelseier får omkostninger med å stoke opp.
- 1.7 Brannsikring**  
Alle leiligheter har fått utdelt 1 stk. brannslukningsapparat og 1 stk. røykvarsler. Andelseier er ansvarlig for å skifte batteri i røykvarsler, dette gjøres fortrinnsvis i desember. Etterfylling av brukt brannslukningsapparat skjer ved henvendelse til styret.
- 1.8 Grilling**  
Grilling må utføres på en måte som ikke sjenerer naboene (lukt, røyk etc). Faren for brann i forbindelse med grilling bes det spesielt tas hensyn til.
- 1.9 Avfall**
- 1.9.1 Restavfall, papp og papir anbringes i containere, plast samles i spesielle sekker og settes ut i avfallsskurene til hentedato, papp og papir splittes og komprimeres, store ting som fyller opp hele/halve containeren, også metall og andre varer som ikke hører hjemme i restavfall eller papp/papircontaineren, må kjøres til gjenbrukstorget i Børse.
- 1.9.2 Det er ikke tillatt å kaste artikler det har gått strøm igjennom (kjøleskap, vaskemaskin, TV, radio, og lignende). Disse leveres el.forhandlere eller gjenbrukstorget i Børse. Det samme gjelder for maling, lakk, batterier og annet farlig avfall.  
Det er ikke tillatt å bruke fellesområder til oppbevaring av avfall i påvente av månedlig tømming. Større mengder avfall kan bringes til gjenbrukstorget i Børse.
- 1.9.3 Hageavfall skal tømmes på plassen ved snuplassen bak garasjen. Med hageavfall menes plenress og planterester (ikke gamle busker eller beskærte grener). Dette leveres gjenbrukstorget i Børse. Levering her er gratis.

## **Kapittel 2. Bygninger**

- 2.1 Avfall**  
Avfall bringes av beboer til avfallsbod. Det er ikke tillatt å hensette avfall utenfor boden. Dette er å regne som forsøpling av borettslaget, som i etterkant kan få følger for den enkelte andelseier.
- 2.2 Vedlikehold**  
Ytre vedlikehold er borettslagets ansvar. Dog begrenses dette til selve bygningen med trapp og eventuell balkong og originale skillevegger. Terrasser, gjerdar, skillevegger og annet som er satt opp av andelseieren faller ikke under borettslagets vedlikeholdsplikt. Borettslaget fastsetter intervall for ytre vedlikehold.
- 2.3 Bygningsmessige endringer**  
Det er ikke tillatt, uten styrets samtykke, å endre på fasade eller sette opp skillevegger, terrasser, plattinger, markiser, utvendige persiener, gjerdar og lignende som avviker med bygningens utforming og utseende. Endring av fasadens farger tillates ikke uten styrets samtykke. Endring skal i tilfelle gjelde alle i en og samme rekke.

Rekkverk (på plattinger) skal ikke overstige 90 cm.

Overbygd tak på terrasse kan ikke overstige 12 kvm, og må være i gjennomsiktig glass. Taket må ses som et løstak, det vil si at det kun kan festes midlertidig, på én vegg, da alt annet ses på som fasadeendring. Vedlikehold, reparasjon og evt. utskifting av løstaket er andelseiers ansvar.

### **Kapittel 3. Utvendig areal**

**3.5.1** Alt utvendig areal eies av Nedre Brekka Borettslag. Andelseier disponerer et gitt areal, stedvis med naturlige begrensninger, på begge sider av sin boenhet. Tidligere dispensasjoner vedrørende arealets størrelse angitt i m2 gitt andelseier(e) gjelder fortløpende inntil eventuelle endringer, det til enhver tid sittende styre måtte vedta. Dette gjelder særskilt endeleiligheter. Andelseier plikter selv å vedlikehold, herunder snørydding og strøing, det areal denne disponerer.

**3.5.2** Andelseier har, i vintersesongen, strøplikt innenfor det område som disponeres og frem til det område som er i borettslagets ansvar. Siste ledd defineres som hvor det er naturlig å komme til med traktor.

**3.5.3** Arealet kan ikke benyttes som parkeringsplass jfr. Borettslagets skilting.

#### **Pliker og mislighold**

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives i borettslaget. Reglene skal således ikke legge unødige plikter for beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel for boligselskapet, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

### **Nedre Brekka Borettslag**

## Nedre Brekka Borettslag - Resultatregnskap 2024

|                                     | Note         | Regnskap 2024     | Regnskap 2023     | Budsjett 2024     | Budsjett 2025     |
|-------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>              |              |                   |                   |                   |                   |
| Felleskostnader driftsdel           |              | 1 136 352         | 1 026 504         | 1 136 411         | 1 227 500         |
| Felleskostnader kapitaldel          |              | 199 509           | 282 891           | 205 732           | 0                 |
| Inntekter garasjer                  |              | 19 200            | 19 200            | 19 200            | 19 200            |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler  |              | 156 837           | 145 452           | 163 500           | 172 790           |
| Andre driftsinntekter               | 1            | 5 400             | 14 496            | 5 400             | 5 400             |
| Innbetaling IN-ordning              |              | 0                 | 5 982             | 0                 | 0                 |
| <b>Sum driftsinntekter</b>          |              | <b>1 517 298</b>  | <b>1 494 525</b>  | <b>1 530 243</b>  | <b>1 424 890</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>              |              |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                   | 2            | -17 596           | -49 026           | -44 340           | -34 365           |
| Styrehonorar                        |              | -36 000           | -36 000           | -36 000           | -36 000           |
| Avskrivninger                       |              | -25 032           | -25 032           | -25 032           | -24 270           |
| Forretningsførerhonorar             |              | -64 538           | -62 410           | -64 540           | -66 670           |
| Honorar administrative tjenester    |              | -16 183           | -22 295           | -21 000           | -14 760           |
| Eksterne honorar                    | 3            | -8 884            | -8 363            | -8 500            | -9 500            |
| Kontingent boligbyggelag            |              | -9 425            | -9 000            | -9 000            | -9 900            |
| Drifts- og serviceavtaler           | 4            | -24 747           | -34 274           | -18 200           | -18 500           |
| Vaktmestertjenester                 |              | -9 375            | -9 375            | -10 000           | -10 000           |
| Løpende vedlikehold                 | 5            | -13 553           | -13 864           | -90 000           | -70 000           |
| Periodisk vedlikehold               | 6            | -116 753          | -107 350          | -80 000           | -100 000          |
| Elektroniske fellesavtaler          |              | -164 559          | -151 770          | -163 500          | -172 790          |
| Forsikring                          |              | -110 645          | -103 353          | -112 850          | -126 890          |
| Kommunale tjenester og renovasjon   |              | -358 607          | -334 192          | -382 600          | -415 200          |
| Eiendomsavgifter                    |              | -115 702          | -116 295          | -122 000          | -122 000          |
| Energi, felles                      |              | -3 914            | -4 604            | -8 000            | -8 000            |
| Andre driftsutgifter                | 7            | -23 835           | -34 140           | -26 500           | -27 000           |
| <b>Sum driftskostnader</b>          |              | <b>-1 119 346</b> | <b>-1 121 342</b> | <b>-1 222 062</b> | <b>-1 265 845</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |              | <b>397 952</b>    | <b>373 183</b>    | <b>308 181</b>    | <b>159 045</b>    |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b> |              |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                     |              | 13 596            | 8 406             | 3 000             | 3 000             |
| Finanskostnader                     |              | -5 491            | -11 411           | -6 966            | 0                 |
| <b>Netto finansposter</b>           |              | <b>8 105</b>      | <b>-3 005</b>     | <b>-3 966</b>     | <b>3 000</b>      |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>   |              | <b>406 057</b>    | <b>370 178</b>    | <b>304 215</b>    | <b>162 045</b>    |
| Ordinært resultat etter skatt       |              | 406 057           | 370 178           | 304 215           | 162 045           |
| <b>ARSRESULTAT</b>                  | <b>8, 12</b> | <b>406 057</b>    | <b>370 178</b>    | <b>304 215</b>    | <b>162 045</b>    |
| Disponering av totalresultat:       |              | 406 057           | 370 178           | 304 215           | 162 045           |
| Overført til annen egenkapital      |              | 593 903           | 642 736           | 0                 | 0                 |
| Overført til egenkapital IN ordning |              | 0                 | 5 982             | 0                 | 0                 |
| Redusert restansvar IN overført EK  |              | -187 845          | -278 540          | 0                 | 0                 |

## Nedre Brekka Borettslag - Balanse 2024

|                                  | Note  | Regnskap 2024     | Regnskap 2023     |
|----------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |       |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |       |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |       |                   |                   |
| Bygninger og tomter              | 9, 13 | 15 300 690        | 15 307 310        |
| Garasjer                         | 9, 13 | 41 510            | 55 347            |
| Maskiner                         | 9     | 3 813             | 8 388             |
| Andre anleggsmidler              | 9     | 150 279           | 150 279           |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |       | <b>15 496 292</b> | <b>15 521 324</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |       |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |       |                   |                   |
| Kundefordringer                  | 10    | 1 997             | 3 735             |
| Periodiserte kostnader           | 10    | 163 899           | 149 823           |
| Opptjente renter                 | 10    | 13 596            | 8 406             |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |       |                   |                   |
| Bankinnskudd                     | 11    | 481 668           | 243 138           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |       | <b>661 160</b>    | <b>405 102</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |       | <b>16 157 452</b> | <b>15 926 425</b> |

## Nedre Brekka Borettslag - Balanse 2024

|                                       | Note   | Regnskap 2024     | Regnskap 2023     |
|---------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |        |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                    |        |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>           |        |                   |                   |
| Andelskapital                         | 12     | 2 300             | 2 300             |
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |        |                   |                   |
| Egenkapital fra IN ordning            | 12     | 0                 | 187 845           |
| Annen egenkapital                     | 12     | 11 466 720        | 10 872 817        |
| <b>Sum egenkapital</b>                |        | <b>11 469 020</b> | <b>11 062 962</b> |
| <b>GJELD</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |        |                   |                   |
| Pantelån                              | 13, 14 | 0                 | 196 818           |
| Borettsinnskudd                       | 13, 15 | 4 544 000         | 4 544 000         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |        | <b>4 544 000</b>  | <b>4 740 818</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |        |                   |                   |
| Leverandørgjeld                       |        | 123 894           | 113 789           |
| Skyldig off. myndigheter              |        | 3 561             | 3 563             |
| Mellomregning BBL finans              |        | 1 997             | 0                 |
| Forskudd kunder                       |        | 13 251            | 0                 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger |        | 1 373             | 4 819             |
| Påløpte kostnader                     |        | 357               | 474               |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |        | <b>144 433</b>    | <b>122 645</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                      |        | <b>4 688 433</b>  | <b>4 863 463</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |        | <b>16 157 452</b> | <b>15 926 425</b> |
| Pantstillelser                        | 13     | 4 544 000         | 4 740 818         |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Knut Waaberg  
Leder

\_\_\_\_\_  
Trude Beate Grønnslett  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Paul Gustad  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

|                            | 2024         | 2023          |
|----------------------------|--------------|---------------|
| Andre leieinntekter        | 5 400        | 5 400         |
| Kompensasjon/erstatning    | 0            | 9 096         |
| <b>Sum andre inntekter</b> | <b>5 400</b> | <b>14 496</b> |

Andre leieinntekter gjelder leie av boder.

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Lønn                         | 9 600         | 33 700        |
| Arbeidsgiveravgift           | 6 623         | 10 507        |
| Feriepenger                  | 1 373         | 4 819         |
| <b>Sum personalkostnader</b> | <b>17 596</b> | <b>49 026</b> |

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

### Note 3 - EKSTERNE HONORARER

|                               | 2024         | 2023         |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Revisjonshonorar (inkl. mva)  | 8 884        | 8 363        |
| <b>Sum eksterne honorarer</b> | <b>8 884</b> | <b>8 363</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

### Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

|                                                     | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avtale om skadedyrbekjempelse                       | 24 747        | 17 457        |
| Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg | 0             | 16 816        |
| <b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>                | <b>24 747</b> | <b>34 274</b> |

### Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

|                                          | 2024          | 2023          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 2 063         | 11 550        |
| Reparasjon og vedlikehold el-anlegg      | 0             | 1 934         |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde      | 10 349        | 0             |
| Reparasjon og vedlikehold annet          | 1 141         | 380           |
| <b>Sum vedlikehold</b>                   | <b>13 553</b> | <b>13 864</b> |

### Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

|                                  | 2024           | 2023           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Periodisk vedlikehold            | 116 753        | 107 350        |
| <b>Sum periodisk vedlikehold</b> | <b>116 753</b> | <b>107 350</b> |

Periodisk vedlikehold gjelder bytte av vinduer og altandør.

### Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

|                                    | 2024          | 2023          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 1 113         | 8 750         |
| Kontorrekvisita, trykksaker        | 0             | 1 389         |
| Drift maskiner                     | 5 412         | 21 379        |
| Gaver                              | 569           | 0             |
| Generalforsamling/årsmøte          | 3 622         | 983           |
| Bankgebyrer                        | 628           | 639           |
| Andre gebyrer                      | 2 814         | 1 000         |
| Tilskudd bomiljø                   | 9 678         | 0             |
| Andre kostnader                    | -2            | 0             |
| <b>Sum andre driftsutgifter</b>    | <b>23 835</b> | <b>34 140</b> |

## Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

|                                                                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Disponible midler 01.01</b>                                           | <b>282 457</b> | <b>207 373</b> |
| Endring i disponible midler:                                             |                |                |
| Årets resultat                                                           | 406 057        | 370 178        |
| Tilbakeført avskrivning                                                  | 25 032         | 25 032         |
| Opptak lån                                                               | 51 639         | 0              |
| Avdrag lån                                                               | -248 457       | -314 145       |
| Avdrag IN ordning                                                        | 0              | -5 982         |
| <b>Årets endring i disponible midler</b>                                 | <b>234 271</b> | <b>75 084</b>  |
| <b>Disponible midler i periodens slutt</b>                               | <b>516 728</b> | <b>282 457</b> |
| <b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b> | <b>516 728</b> | <b>282 457</b> |

Opptak lån kommer av tilbakebetaling fra banken av dobbeltinnbetalt termin.

## Note 9 - ANLEGGSMIDLER

|                                      | Traktorgara. | Traktorgara. | Maskiner | Tomter  | Bygning    | Andre anl.m. |
|--------------------------------------|--------------|--------------|----------|---------|------------|--------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 33 343       | 132 404      | 108 174  | 561 000 | 14 630 000 | 150 279      |
| Årets tilgang :                      | 0            | 0            | 0        | 0       | 0          | 0            |
| Årets avgang :                       | 0            | 0            | 0        | 0       | 0          | 0            |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 33 343       | 132 404      | 108 174  | 561 000 | 14 630 000 | 150 279      |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0            | 67 857       | 104 362  | 0       | 0          | 0            |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0            | 0            | 0        | 0       | 0          | 0            |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 33 343       | 64 547       | 3 813    | 561 000 | 14 630 000 | 150 279      |
| Årets avskrivninger :                | 0            | 6 620        | 4 575    | 0       | 0          | 0            |
| Antatt levetid i år :                |              | 20           | 5        |         |            |              |

|                                      | Garasje | Rehabilit. |
|--------------------------------------|---------|------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 276 730 | 11 800     |
| Årets tilgang :                      | 0       | 0          |
| Årets avgang :                       | 0       | 0          |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 276 730 | 11 800     |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 235 220 | 0          |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0       | 0          |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 41 510  | 11 800     |
| Årets avskrivninger :                | 13 836  | 0          |
| Antatt levetid i år :                | 20      |            |

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

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 1993/95.

## Note 10 - 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 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bundne midler og bankinnskudd</b> |                |                |
| Bundne midler for skattetrekk        | 2 020          | 2 254          |
| Bankinnskudd                         | 479 648        | 240 884        |
| <b>Sum bankinnskudd</b>              | <b>481 668</b> | <b>243 138</b> |

## Note 12 - EGENKAPITAL

|                                         | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>            | <b>11 062 962</b> | <b>10 692 784</b> |
| Andelskapital 01.01                     | 2 300             | 2 300             |
| <b>Andelskapital 31.12</b>              | <b>2 300</b>      | <b>2 300</b>      |
| Annen egenkapital 01.01                 | 10 872 817        | 10 230 081        |
| Årets resultat                          | 406 057           | 370 178           |
| Justering for innbetaling IN-ordning    | 0                 | -5 982            |
| Justering for nedskrivning IN-ordning   | 187 845           | 278 540           |
| <b>Annen egenkapital 31.12</b>          | <b>11 466 720</b> | <b>10 872 817</b> |
| Egenkapital fra IN-ordning 01.01        | 187 845           | 460 403           |
| Innbetalt IN-ordning i år               | 0                 | 5 982             |
| Nedskrevet på felleslån til egenkapital | -187 845          | -278 540          |
| <b>Egenkapital fra IN-ordning 31.12</b> | <b>0</b>          | <b>187 845</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>            | <b>11 469 020</b> | <b>11 062 962</b> |

Andelskapitalen er kr 2 300,- fordelt på 23 andeler à kr 100,-.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

## Note 13 - PANTSTILLELSER

|                                                | 2024              |
|------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b> | <b>15 342 200</b> |
| <b>Restgjeld 31.12</b>                         | <b>4 544 000</b>  |

Pålydende pantstillelser var 12 899 000,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

## Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Kreditor:</b>                   | <b>Den Norske Stats<br/>Husbank</b> |
| <b>Lånenummer:</b>                 | <b>14600605</b>                     |
| Lånetype:                          | Serie                               |
| Opptaksår:                         | 1995                                |
| Rentesats:                         | 4.705 %                             |
| Beregnet innfridd:                 | 30.12.2024                          |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 6 175 000                           |
| Lånesaldo 01.01:                   | 196 818                             |
| Avdrag i perioden:                 | 196 818                             |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>            | <b>0</b>                            |
| Andelssaldo 01.01:                 | 181 864                             |
| Innbetalt IN i perioden:           | 0                                   |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 181 864                             |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>          | <b>0</b>                            |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>     | <b>0</b>                            |

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

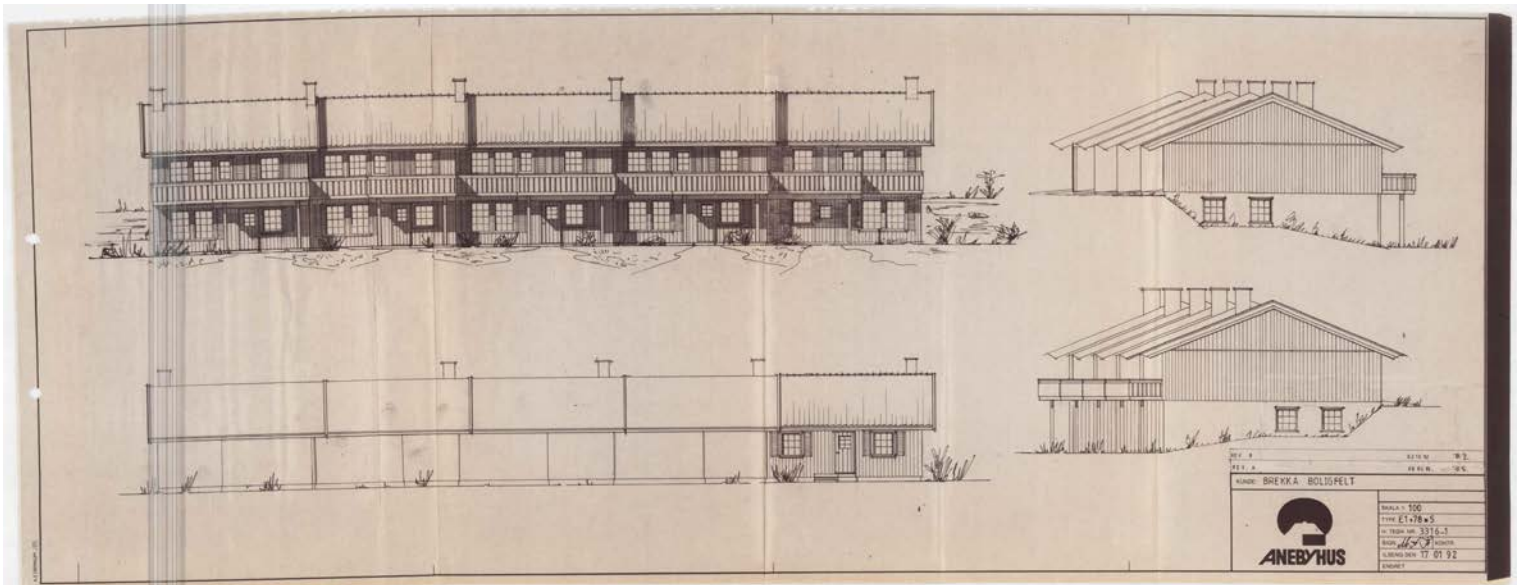
Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån tatt opp i 1995, opprinnelig stort kr 6 175 000,-.

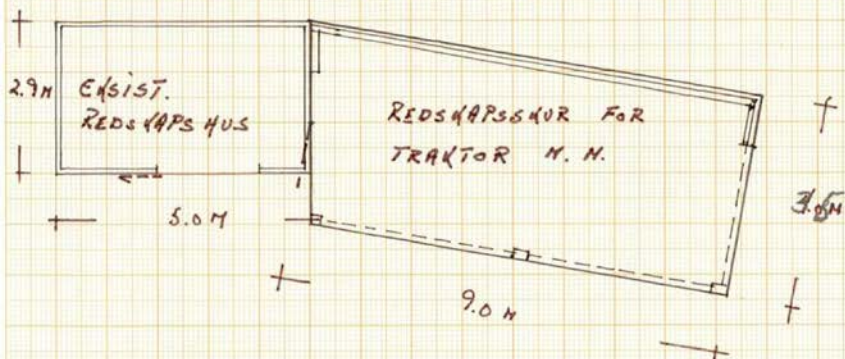
Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet. Fellesgjelden er per 31.12.24 nedbetalt.

## Note 15 - INNSKUDD

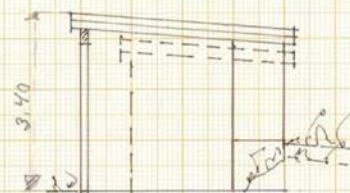
|                     | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|---------------------|------------------|------------------|
| Borettsinnskudd     | 4 544 000        | 4 544 000        |
| <b>Sum innskudd</b> | <b>4 544 000</b> | <b>4 544 000</b> |



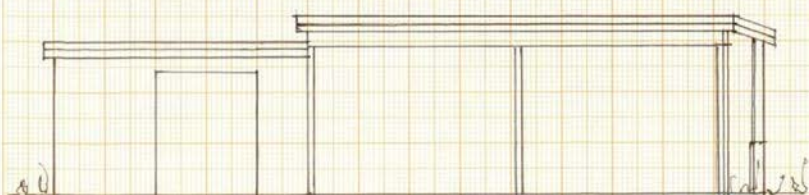




GRUNNPLAN



FASADE MOT NORD VEST.

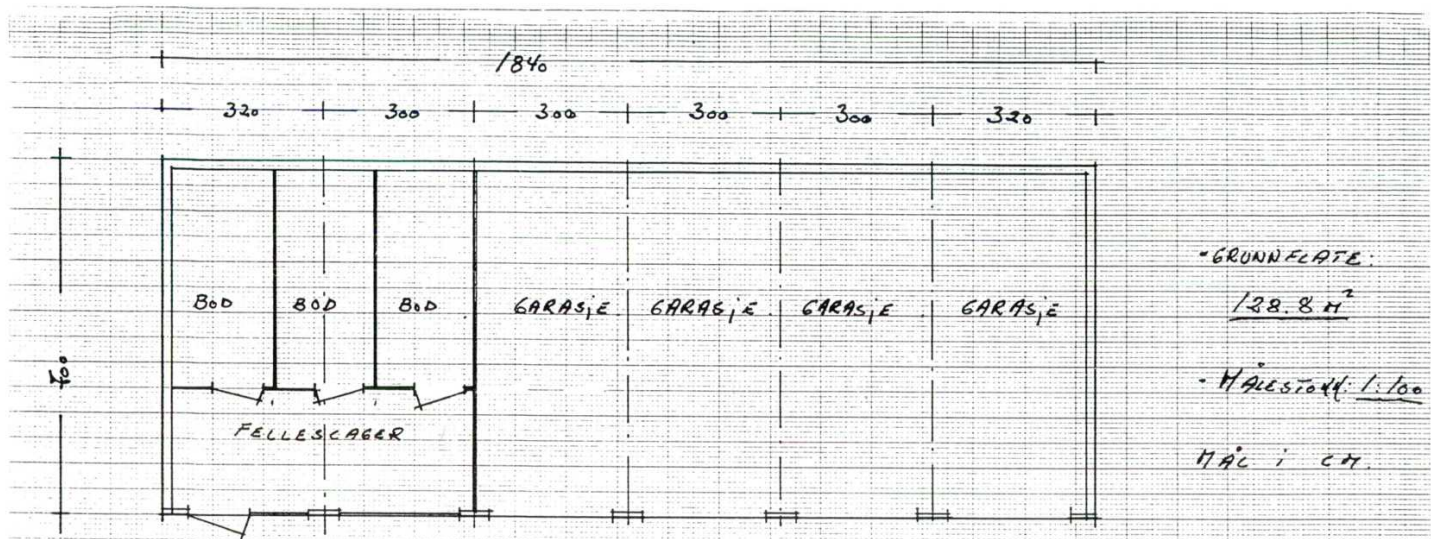


FASADE NORD ØST.

OPPFØRING AV REDSKAPSSKUR.

1/100.





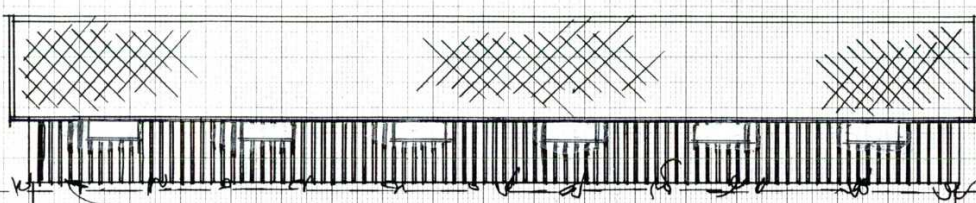
GRUNNPLAN

FORSLAG TIL FELLESGARASJE

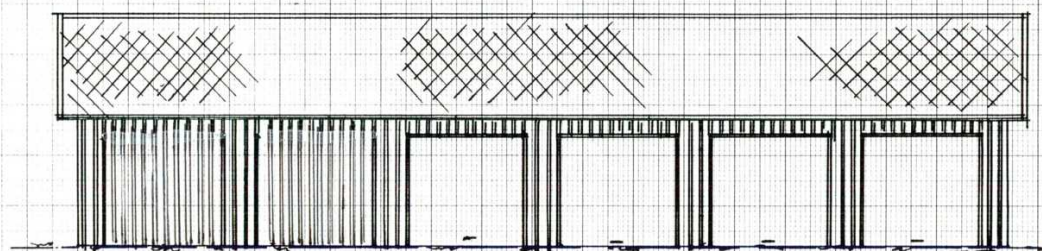
BREKKA BORETTSLAG

SKAUN KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
7353 BØRSA

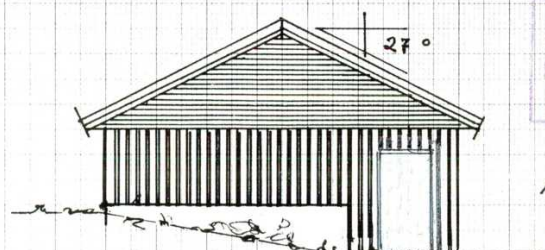
25.04.94  
Tom Smith



FASADE MOT ØST.



FASADE MOT VEST.



FASADE MOT NORD.

MALESTOYU: 1:100.

SKAUN BYGNINGSRÅD  
Godk. u. anmerkninger  
Sak nr. 1995/796 Dato: 3.8.95  
A.K. Rissa

FÖRSLAG TIL  
FELLESGARASJE  
BREYVA BORETTSLAG.

SKAUN KOMMUNE  
TEKNISK ETAT 25.0494  
7353 BØRSA  
J. Riehl



Dato for vedtak: 17.06.92

Saksnr.: 0081/92

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18. juni 1965, § 99, nr. 2 og 3

Byggherre: Anebyhus A/S

Adresse: Postboks 2821 Elgeseter, 7002 TRONDHEIM

Arbeidssted: BREKKA BOLIGFELT

Gnr/Bnr/Fnr Parsel av gnr. 10, bnr 1 i SKAUN KOMMUNE.

Arbeidets art: NYBYGG

Byggets art: REKKEHUS MED 10 LEILIGHETER.

Ansvarshavende grunnarbeid:  
*Tor Kværnø*

Ansvarshavende trearbeid  
*Tor Kværnø*

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for hele bygget/følgende del av bygget: **LEILIGHETENE.**

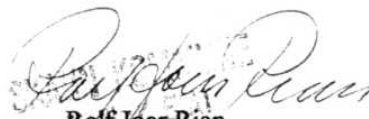
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Leilighetene i 1. etasje er ikke helt i overensstemmelse med tegningene som er godkjent av SKAUN BYGNINGSRÅD. Justerte tegninger bes tilsendt.
- NORD-vendte soverom i 1. et har ikke vindu som tilfredsstiller kravene til RØMNINGSVEG.
- Lysgraver som betjener soverom i leilighetene 7, 8, og 9, må sikres.
- Veggstige for adkomst til tak må anskaffes og henges opp. Stigen bør være av typen "skyvestige" å kunne betjene hele bygget.
- Rekkverk for skråplan og repot bør gis en bedre forankring.
- Vindtetting over isolasjon på kaldtloft mangler??
- Brannsløkkingsutstyr mangler i alle boenheter. Dette må bestå av enten godkjent brannslange, eller ABE - 6 kg sløkkeapparat.
- Luftinger er ikke fullført over tak.

Arbeidet må være utført innen: **1. juli 1993**

Ansvarshavende kan kreve ferdigattest.

Børsa, 16.06.93

  
Rolf Joar Rian  
sign/stempel

KOPI: *Bygningsrådet*  
*Leietakere v/SBBW*

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

| Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse |                              |                    |                      |
|-------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b>                          | Gårdsnr 10, Bruksnr 208      | <b>Kommune:</b>    | 5029 Skaun           |
| <b>Adresse:</b>                                 |                              | <b>Grunnkrets:</b> | 203 Brekka           |
| Veiadresse:                                     | Sandstuvegen 31, gatenr 1560 | <b>Valgkrets:</b>  | 1 Buvik              |
|                                                 | 7350 Buvika                  | <b>Kirkesogn:</b>  | 9060502 Buvik        |
| Oppdatert:                                      | 08.08.2018                   | <b>Tettsted:</b>   | 6668 Buvika/Ilhaugen |
| Veiadresse:                                     | Sandstuvegen 33, gatenr 1560 |                    |                      |
|                                                 | 7350 Buvika                  |                    |                      |
| Oppdatert:                                      | 08.08.2018                   |                    |                      |
| Veiadresse:                                     | Sandstuvegen 35, gatenr 1560 |                    |                      |
|                                                 | 7350 Buvika                  |                    |                      |
| Oppdatert:                                      | 08.08.2018                   |                    |                      |
| Veiadresse:                                     | Sandstuvegen 37, gatenr 1560 |                    |                      |
|                                                 | 7350 Buvika                  |                    |                      |
| Oppdatert:                                      | 08.08.2018                   |                    |                      |
| Veiadresse:                                     | Sandstuvegen 39, gatenr 1560 |                    |                      |
|                                                 | 7350 Buvika                  |                    |                      |
| Oppdatert:                                      | 08.08.2018                   |                    |                      |
| Veiadresse:                                     | Sandstuvegen 41, gatenr 1560 |                    |                      |
|                                                 | 7350 Buvika                  |                    |                      |
| Oppdatert:                                      | 08.08.2018                   |                    |                      |
| Veiadresse:                                     | Sandstuvegen 43, gatenr 1560 |                    |                      |
|                                                 | 7350 Buvika                  |                    |                      |
| Oppdatert:                                      | 08.08.2018                   |                    |                      |
| Veiadresse:                                     | Sandstuvegen 45, gatenr 1560 |                    |                      |
|                                                 | 7350 Buvika                  |                    |                      |
| Oppdatert:                                      | 08.08.2018                   |                    |                      |
| Veiadresse:                                     | Sandstuvegen 47, gatenr 1560 |                    |                      |
|                                                 | 7350 Buvika                  |                    |                      |
| Oppdatert:                                      | 08.08.2018                   |                    |                      |
| Veiadresse:                                     | Sandstuvegen 49, gatenr 1560 |                    |                      |
|                                                 | 7350 Buvika                  |                    |                      |
| Oppdatert:                                      | 08.08.2018                   |                    |                      |
| Veiadresse:                                     | Sandstuvegen 51, gatenr 1560 |                    |                      |
|                                                 | 7350 Buvika                  |                    |                      |
| Oppdatert:                                      | 08.08.2018                   |                    |                      |
| Veiadresse:                                     | Sandstuvegen 53, gatenr 1560 |                    |                      |
|                                                 | 7350 Buvika                  |                    |                      |
| Oppdatert:                                      | 08.08.2018                   |                    |                      |
| Veiadresse:                                     | Sandstuvegen 55, gatenr 1560 |                    |                      |
|                                                 | 7350 Buvika                  |                    |                      |
| Oppdatert:                                      | 08.08.2018                   |                    |                      |
| Veiadresse:                                     | Sandstuvegen 57, gatenr 1560 |                    |                      |
|                                                 | 7350 Buvika                  |                    |                      |

Oppdatert: 08.08.2018

**Eiendomsopplysninger****Matrikkel:**

|                         |                    |                        |     |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Brekklata II       | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 23.08.1993         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 4 571,7 kvm        | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |     |                           |     |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

**Ikke tinglyst eierforhold:**

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

**Grunnforurensing:**

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>                | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|----------------------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering              | Forretning:    | 01.01.2018 | Mottaker     | 5029/10/208      | 0,0                 |
|                            | Matrikkelført: | 01.01.2018 |              |                  |                     |
| Kart- og delingsforretning | Forretning:    | 23.08.1993 | Avgiver      | 5029/10/207      | -4 574,8            |
|                            | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 5029/10/208      | 4 574,8             |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 10: Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse         | Type  | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Sandstuvegen 57 | Bolig | 97,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |      |                   |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                       | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  | 23.03.1994 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    | 97,0 | Igangset.till.:   | 01.04.1994 |
| Energikilde:    | Elektrisitet, Biobrensel    | BRA annet:    |      | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 97,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          | Offentlig kloakk            | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): | 29.06.1994 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk        |               |      | Antall boliger:   | 1          |
| Bygningsnr:     | 10750385                    |               |      | Antall etasjer:   | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1            |      | 97,0  |       | 97,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 10: Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse         | Type  | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Sandstuvegen 55 | Bolig | 78,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |      |                   |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                       | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  | 23.03.1994 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    | 78,0 | Igangset.till.:   | 01.04.1994 |
| Energikilde:    | Elektrisitet, Biobrensel    | BRA annet:    |      | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 78,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          | Offentlig kloakk            | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): | 29.06.1994 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk        |               |      | Antall boliger:   | 1          |
| Bygningsnr:     | 10750393                    |               |      | Antall etasjer:   | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1            |      | 78,0  |       | 78,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 10: Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse         | Type  | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Sandstuvegen 53 | Bolig | 78,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |      |                   |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                       | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  | 23.03.1994 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    | 78,0 | Igangset.till.:   | 01.04.1994 |
| Energikilde:    | Elektrisitet, Biobrensel    | BRA annet:    |      | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 78,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          | Offentlig kloakk            | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): | 29.06.1994 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk        |               |      | Antall boliger:   | 1          |
| Bygningsnr:     | 10750407                    |               |      | Antall etasjer:   | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1            |      | 78,0  |       | 78,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 4 av 10: Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse         | Type  | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Sandstuvegen 51 | Bolig | 78,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |      |                   |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                       | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  | 23.03.1994 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    | 78,0 | Igangset.till.:   | 01.04.1994 |
| Energikilde:    | Elektrisitet, Biobrensel    | BRA annet:    |      | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 78,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          | Offentlig kloakk            | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): | 29.06.1994 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk        |               |      | Antall boliger:   | 1          |
| Bygningsnr:     | 10750415                    |               |      | Antall etasjer:   | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1            |      | 78,0  |       | 78,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 5 av 10: Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse         | Type  | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Sandstuvegen 39 | Bolig | 78,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Sandstuvegen 41 | Bolig | 75,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |       |                   |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  | 17.06.1992 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    | 153,0 | Igangset.till.:   | 15.11.1992 |
| Energikilde:    | Elektrisitet, Biobrensel    | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 153,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          | Offentlig kloakk            | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): | 01.07.1993 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk        |               |       | Antall boliger:   | 2          |
| Bygningsnr:     | 10749409                    |               |       | Antall etasjer:   | 2          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 | 1            |      | 75,0  |       | 75,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 78,0  |       | 78,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 6 av 10: Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse         | Type  | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Sandstuvegen 37 | Bolig | 78,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Sandstuvegen 43 | Bolig | 75,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |       |                   |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  | 17.06.1992 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    | 153,0 | Igangset.till.:   | 15.11.1992 |
| Energikilde:    | Elektrisitet, Biobrensel    | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 153,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          | Offentlig kloakk            | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): | 01.07.1993 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk        |               |       | Antall boliger:   | 2          |
| Bygningsnr:     | 10749417                    |               |       | Antall etasjer:   | 2          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 | 1            |      | 75,0  |       | 75,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 78,0  |       | 78,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 7 av 10: Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse         | Type  | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Sandstuvegen 35 | Bolig | 78,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Sandstuvegen 45 | Bolig | 75,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |       |                   |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  | 17.06.1992 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    | 153,0 | Igangset.till.:   | 15.11.1992 |
| Energikilde:    | Elektrisitet, Biobrensel    | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 153,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          | Offentlig kloakk            | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): | 01.07.1993 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk        |               |       | Antall boliger:   | 2          |
| Bygningsnr:     | 10749425                    |               |       | Antall etasjer:   | 2          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 | 1            |      | 75,0  |       | 75,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 78,0  |       | 78,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 8 av 10: Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse         | Type  | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Sandstuvegen 33 | Bolig | 78,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Sandstuvegen 47 | Bolig | 75,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |       |                   |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  | 17.06.1992 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    | 153,0 | Igangset.till.:   | 15.11.1992 |
| Energikilde:    | Elektrisitet, Biobrensel    | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 153,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          | Offentlig kloakk            | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): | 01.07.1993 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk        |               |       | Antall boliger:   | 2          |
| Bygningsnr:     | 10749433                    |               |       | Antall etasjer:   | 2          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 | 1            |      | 75,0  |       | 75,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 78,0  |       | 78,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 9 av 10: Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse         | Type  | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Sandstuvegen 31 | Bolig | 78,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |
| Sandstuvegen 49 | Bolig | 75,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |       |                   |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  | 17.06.1992 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    | 153,0 | Igangset.till.:   | 15.11.1992 |
| Energikilde:    | Elektrisitet, Biobrensel    | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 153,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          | Offentlig kloakk            | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): | 01.07.1993 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk        |               |       | Antall boliger:   | 2          |
| Bygningsnr:     | 10749441                    |               |       | Antall etasjer:   | 2          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 | 1            |      | 75,0  |       | 75,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 78,0  |       | 78,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 10 av 10: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |       |                    |            |
|-----------------|--------------------------|---------------|-------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:   | 03.08.1995 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |       | Igangset.till.:    | 15.09.1995 |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 134,0 | Ferdigattest:      |            |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 134,0 | Midl. brukstil.:   |            |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei   | Tatt i bruk (GAB): | 15.12.1995 |
| Vannforsyning:  |                          |               |       | Antall boliger:    |            |
| Bygningsnr:     | 10749395                 |               |       | Antall etasjer:    | 1          |

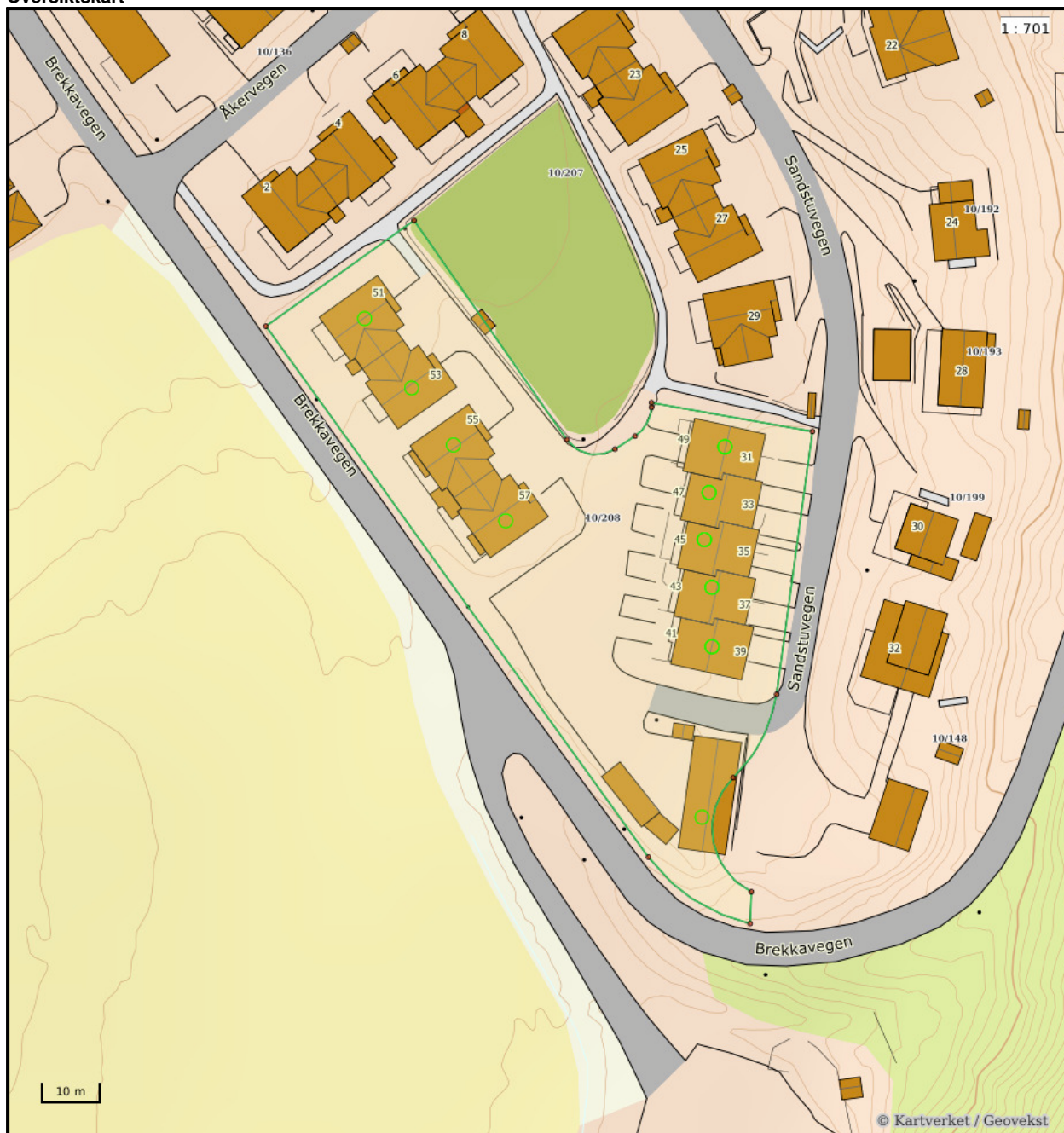
**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 134,0 | 134,0  |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

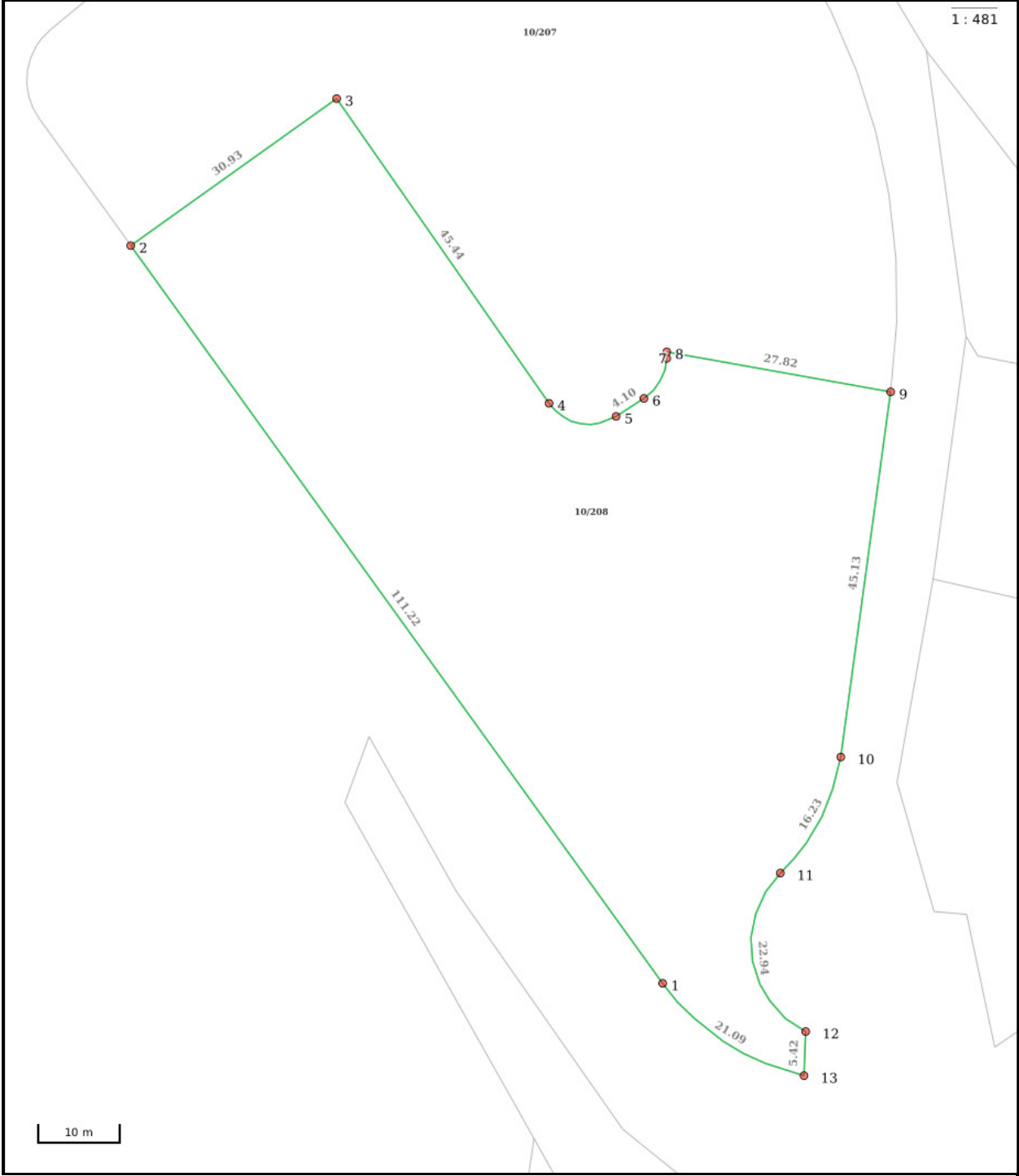
### Hjelpelinjer

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant  | ..... Punktfeste         |

### Symboler

- |                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                  |
| △ Sefrak kulturminne                                                             |
| se <a href="https://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring |

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
  - 11 - 30 cm.
  - 31 - 200 cm
  - 201 - 500 cm
  - Over 500 cm
  - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
  - Veikant
  - Fiktiv / Teigdeler
  - Punktfeste

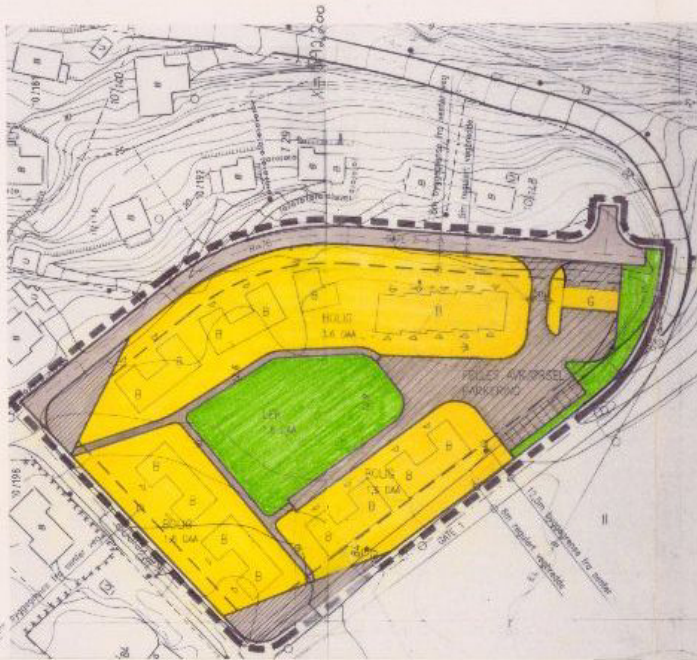
- Symboler
- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 4 571,70m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

| Ytre avgrensing |              |            |                     |             |             |        |                  |             |                 |
|-----------------|--------------|------------|---------------------|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| Punkt           | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode  | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
| 1               | 7 021 150,34 | 559 954,53 | 111,22m             | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 2               | 7 021 234,13 | 559 881,39 | 30,93m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 3               | 7 021 254,38 | 559 904,77 | 45,44m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 4               | 7 021 219,67 | 559 934,10 | 9,25m               | Terrengmålt | 14          | -6,03  | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 5               | 7 021 218,85 | 559 942,43 | 4,10m               | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 6               | 7 021 221,41 | 559 945,63 | 5,82m               | Terrengmålt | 14          | -5,94  | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 7               | 7 021 226,53 | 559 947,87 | 0,75m               | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 8               | 7 021 227,28 | 559 947,83 | 27,82m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 9               | 7 021 224,98 | 559 975,55 | 45,13m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 10              | 7 021 179,89 | 559 973,63 | 16,23m              | Terrengmålt | 14          | 25,00  | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 11              | 7 021 165,09 | 559 967,68 | 22,94m              | Terrengmålt | 14          | -12,00 | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 12              | 7 021 146,10 | 559 972,54 | 5,42m               | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |
| 13              | 7 021 140,69 | 559 972,80 | 21,09m              | Terrengmålt | 14          | 29,91  | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket         |

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Y = -26100

Y = -26200



# **SKAUN KOMMUNE**

## **OMREGULERING BREKKA BOLTØFTET**

I medhold av §27-2 i plan- og bygningsloven har Skaun kommunestyre godkjent denne omreguleringen ved vedtak i sak 87/91 den 02.10.91

*Sigrun Melby*  
Sigrun Melby  
Ordfører



### **§ 25. REGULERINGSFORMÅL**

#### **1. BYGGESOMRÅDER**

- BYGGESOMRÅDE
- BYGGESOMRÅDE
- BYGGESOMRÅDE
- BYGGESOMRÅDE
- BYGGESOMRÅDE
- BYGGESOMRÅDE
- BYGGESOMRÅDE
- BYGGESOMRÅDE
- BYGGESOMRÅDE
- BYGGESOMRÅDE

#### **2. LANDSKAPSSOMRÅDER**

- LANDSKAPSSOMRÅDE
- LANDSKAPSSOMRÅDE

#### **3. OFFENTLIGE TRAFIKKSOMRÅDER**

- TRAFIKKSOMRÅDE
- TRAFIKKSOMRÅDE
- TRAFIKKSOMRÅDE
- TRAFIKKSOMRÅDE
- TRAFIKKSOMRÅDE
- TRAFIKKSOMRÅDE

#### **4. FRIOMRÅDER**

- FRIOMRÅDE
- FRIOMRÅDE
- FRIOMRÅDE

#### **5. FARTOMRÅDER**

- FARTOMRÅDE

#### **6. SPESIALOMRÅDER**

- SPESIALOMRÅDE
- SPESIALOMRÅDE
- SPESIALOMRÅDE
- SPESIALOMRÅDE
- SPESIALOMRÅDE
- SPESIALOMRÅDE
- SPESIALOMRÅDE
- SPESIALOMRÅDE
- SPESIALOMRÅDE
- SPESIALOMRÅDE

#### **7. FELLESONRÅDER**

- FELLESONRÅDE
- FELLESONRÅDE
- FELLESONRÅDE

#### **8. FORMELLESONRÅDER**

- FORMELLESONRÅDE

#### **STREKSTYKKE**

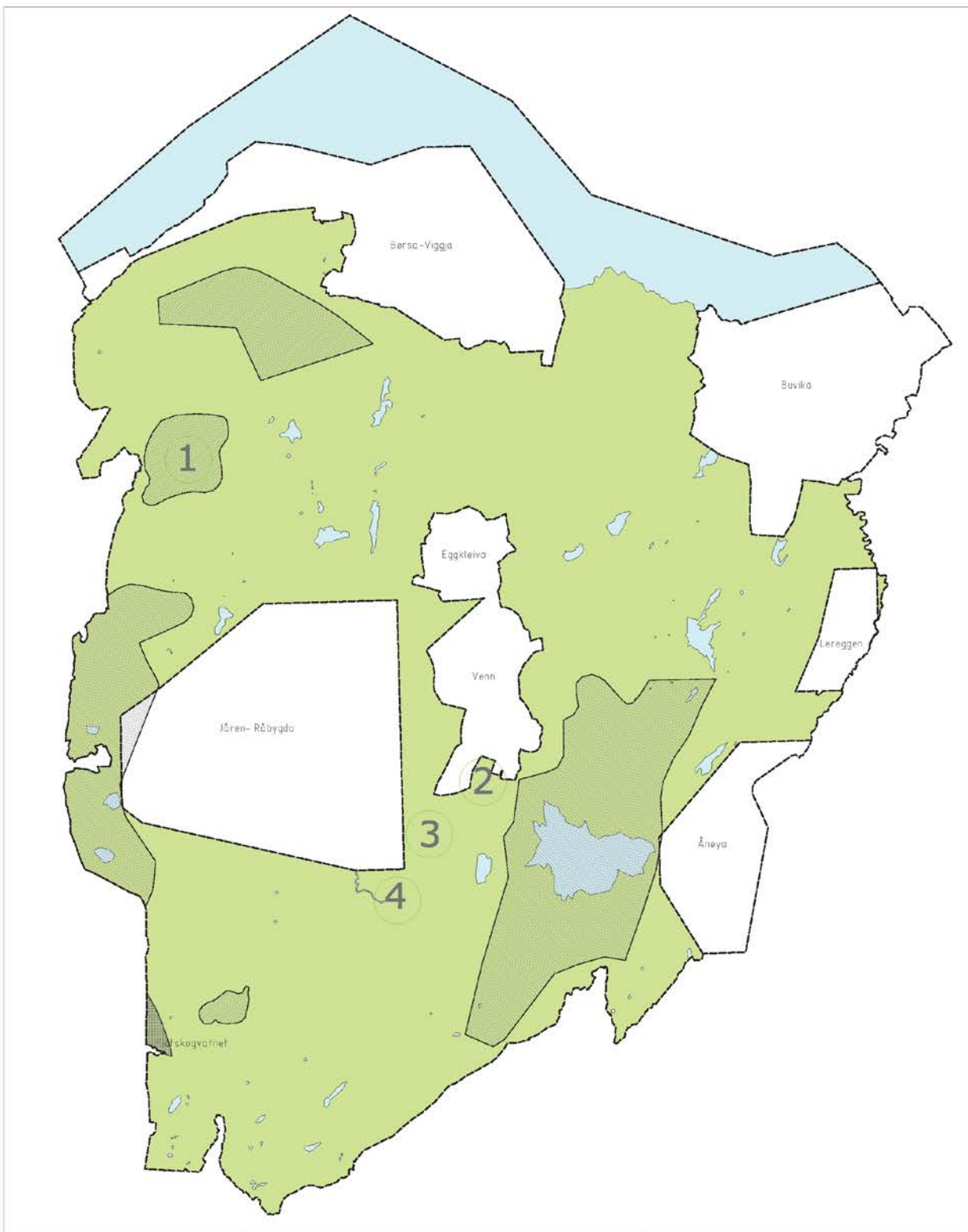
- STREKSTYKKE
- STREKSTYKKE
- STREKSTYKKE
- STREKSTYKKE
- STREKSTYKKE
- STREKSTYKKE
- STREKSTYKKE
- STREKSTYKKE
- STREKSTYKKE
- STREKSTYKKE



PLANSTOKK = 1:200

| REVISJONER | DATO | SKRIVER |
|------------|------|---------|
| 1          |      |         |
| 2          |      |         |
| 3          |      |         |
| 4          |      |         |
| 5          |      |         |
| 6          |      |         |
| 7          |      |         |
| 8          |      |         |
| 9          |      |         |
| 10         |      |         |
| 11         |      |         |
| 12         |      |         |
| 13         |      |         |
| 14         |      |         |
| 15         |      |         |
| 16         |      |         |
| 17         |      |         |
| 18         |      |         |
| 19         |      |         |
| 20         |      |         |
| 21         |      |         |
| 22         |      |         |
| 23         |      |         |
| 24         |      |         |
| 25         |      |         |
| 26         |      |         |
| 27         |      |         |
| 28         |      |         |
| 29         |      |         |
| 30         |      |         |
| 31         |      |         |
| 32         |      |         |
| 33         |      |         |
| 34         |      |         |
| 35         |      |         |
| 36         |      |         |
| 37         |      |         |
| 38         |      |         |
| 39         |      |         |
| 40         |      |         |
| 41         |      |         |
| 42         |      |         |
| 43         |      |         |
| 44         |      |         |
| 45         |      |         |
| 46         |      |         |
| 47         |      |         |
| 48         |      |         |
| 49         |      |         |
| 50         |      |         |
| 51         |      |         |
| 52         |      |         |
| 53         |      |         |
| 54         |      |         |
| 55         |      |         |
| 56         |      |         |
| 57         |      |         |
| 58         |      |         |
| 59         |      |         |
| 60         |      |         |
| 61         |      |         |
| 62         |      |         |
| 63         |      |         |
| 64         |      |         |
| 65         |      |         |
| 66         |      |         |
| 67         |      |         |
| 68         |      |         |
| 69         |      |         |
| 70         |      |         |
| 71         |      |         |
| 72         |      |         |
| 73         |      |         |
| 74         |      |         |
| 75         |      |         |
| 76         |      |         |
| 77         |      |         |
| 78         |      |         |
| 79         |      |         |
| 80         |      |         |
| 81         |      |         |
| 82         |      |         |
| 83         |      |         |
| 84         |      |         |
| 85         |      |         |
| 86         |      |         |
| 87         |      |         |
| 88         |      |         |
| 89         |      |         |
| 90         |      |         |
| 91         |      |         |
| 92         |      |         |
| 93         |      |         |
| 94         |      |         |
| 95         |      |         |
| 96         |      |         |
| 97         |      |         |
| 98         |      |         |
| 99         |      |         |
| 100        |      |         |

SKAUN KOMMUNE  
REGULERINGER BREKKA



**SKAUN KOMMUNE**  
**KOMMUNEPLANENS AREALDEL**  
**2014 - 2040 OVERSIKTSKART**

**5. Landbruk-, natur og friluftsområder**  
samt reindrift

ENFA areal for nødvendige tiltak for ledebuk og reindrift og gjødselnyttet næringsvirksomhet (5100)

**6. Bruk og vern av sjø og vassdrag**  
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandområder (6001)

**Hersynsomoner §11-8**

§11-8 a.1) Sikringsone (100)

§11-8 b.1) Sone med angitt særlige hersyn (200)

§11-8 c. Sone med angitt særlige hersyn (200)

§11-8 d. Sone med angitt særlige hersyn (200)

§11-8 e. Sone med angitt særlige hersyn (200)

§11-8 f. Sone med angitt særlige hersyn (200)

**Linjesymbol**

Planens begrensning

Akkurat områder for nybygging

Koordinatsystem: UTM zone32 nordlig  
Kartmålestokk: 1:25000  
Kartdato: 14.05.2014  
Elevasjon: 100

**SKAUN KOMMUNE**

**Kommuneplanens arealdel**

**Overvisktskart**

**Målestokk**  
**1:25000(A0)**

| REVISJONER | DATO       | SIGN. | DATO | SIGN. |
|------------|------------|-------|------|-------|
| 1          | 14.05.2014 | LD    |      |       |
| 2          | 14.05.2014 | LD    |      |       |

**SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Kommisjonen vedrørende reguleringsarbeidet

**DATO**

**SIGN.**

**Forslagsstiller:**

**Planlagt utarbeidet av:**

**SELBERG ARKITEKTER AS**

**DATO: 15.08.2014**

SKAUN KOMMUNE  
REGULERINGSBESTEMMELSER  
15. desember 1991

**REGULERINGSENDRING FOR  
BREKKA**

**§1 Reguleringsomfang**

Bestemmelsene gjelder for planområdet vist med heltrukket linje innenfor stiplet avgrensning på plankart i målestokk 1=1000.

**§2 Reguleringsformål**

Planområdet er med hjemmel i Plan og Bygningslov §25 regulert til følgende formål illustrert med formålsgrense og fargekode på plankartet:

1. **Byggeområder**  
- Bolig
2. **Offentlige trafikkområder**  
- Kjøreveg
3. **Spesialområder**  
- Frisiktsone
4. **Fellesområder**  
- Felles avkjørsel og parkering  
- Felles lekeareal  
- Felles gangveg

**§3 Byggeområder for bolig**

1. I området skal det oppføres boligbebyggelse enkeltvis, i kjede eller i rekke med tilhørende anlegg. Bebyggelsens omfang og plassering er vist inntegnet på plankartet.
2. Den viste husplasseringen skal i prinsippet følges. I forbindelse med byggemelding av de enkelte bygninger kan bygningsrådet likevel tillate mindre endringer.
3. Bolighus enkeltvis og i kjede skal oppføres i en etasje med saltak. Rekkehusleiligheter mot gate 2 skal oppføres med underetasje. Carport og boder skal være tilpasset hovedhuset.
4. Grad av tomteutnytting (TU) skal i planområdet være maksimalt 30%
5. Til hvert bolighus enkeltvis og i kjede skal det anlegges parkeringsplass til to biler hvorav en plass skal være overdekket (carport). Til hver rekkehusleilighet skal det anlegges en parkeringsplass foran garasje. Øvrig parkering skal skje på felles parkeringsplass.
6. Som innhegning skal det fortrinnsvis benyttes hekk- eller annen beplantning.

**§4 Offentlige trafikkområder for kjøreveg**

1. Områdets bruk skal forvaltes etter de lover og forskrifter som gjelder for offentlig veg.

#### §5 Spesialområde for frisiktsone

1. Innenfor området for frisiktsone skal det være fritt for sikthinder som er høyere enn 0,5m over cotehøyde på tilstøtende veg.

#### §6 Fellesområde for avkjørsel og parkering

1. Området skal benyttes til felles avkjørsel fra kommunal kjørevei, parkering og intern plassbruk felles for alle boligene i planområdet.

#### §7 Fellesområde for lekeareal

1. Området skal benyttes til lek og utopphold, og er felles for alle boligene innenfor planområdet.

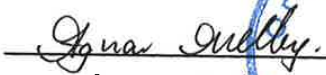
#### §8 Fellesområde for gangveg

1. Området skal benyttes til gang- og sykkeladkomst til området, og er felles for alle boligene innenfor planområdet.

#### §9 Fellesbestemmelser

1. Adkomstveger til den enkelte bolig/leilighet skal være ferdig opparbeidet før innflytting kan foretaes.
2. Friområdet skal være ferdig grovplanert før innflytting kan foretaes.

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt i Skaun kommunestyre i sak 87/91 den 02.10.91.

  
Agnar Melby  
Ordfører



Kommune: 5029 Skaun  
Eiendom: 5029/10/208/0/0

## Eiendomsgrenser

- |                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet    | - - - Vannkant     |
| — Mindre nøyaktig              | - - - Vegkant      |
| — Lite nøyaktig                | ..... Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvis | ..... Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense             | ..... Punktfeste   |

— — — Vannkant

— — — Vegkant

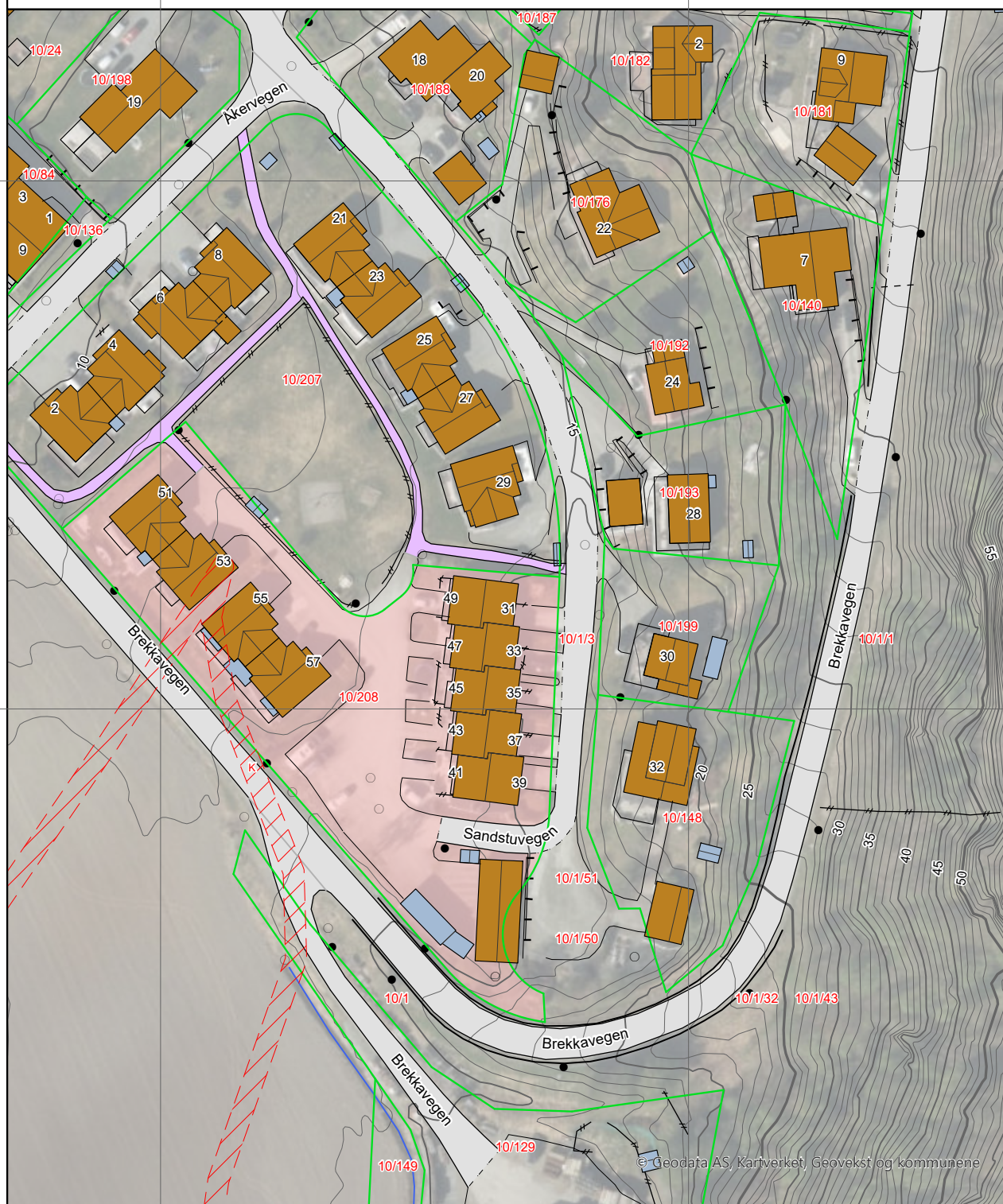
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 3.1.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 5029 Skaun

Eiendom: 5029/10/208/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

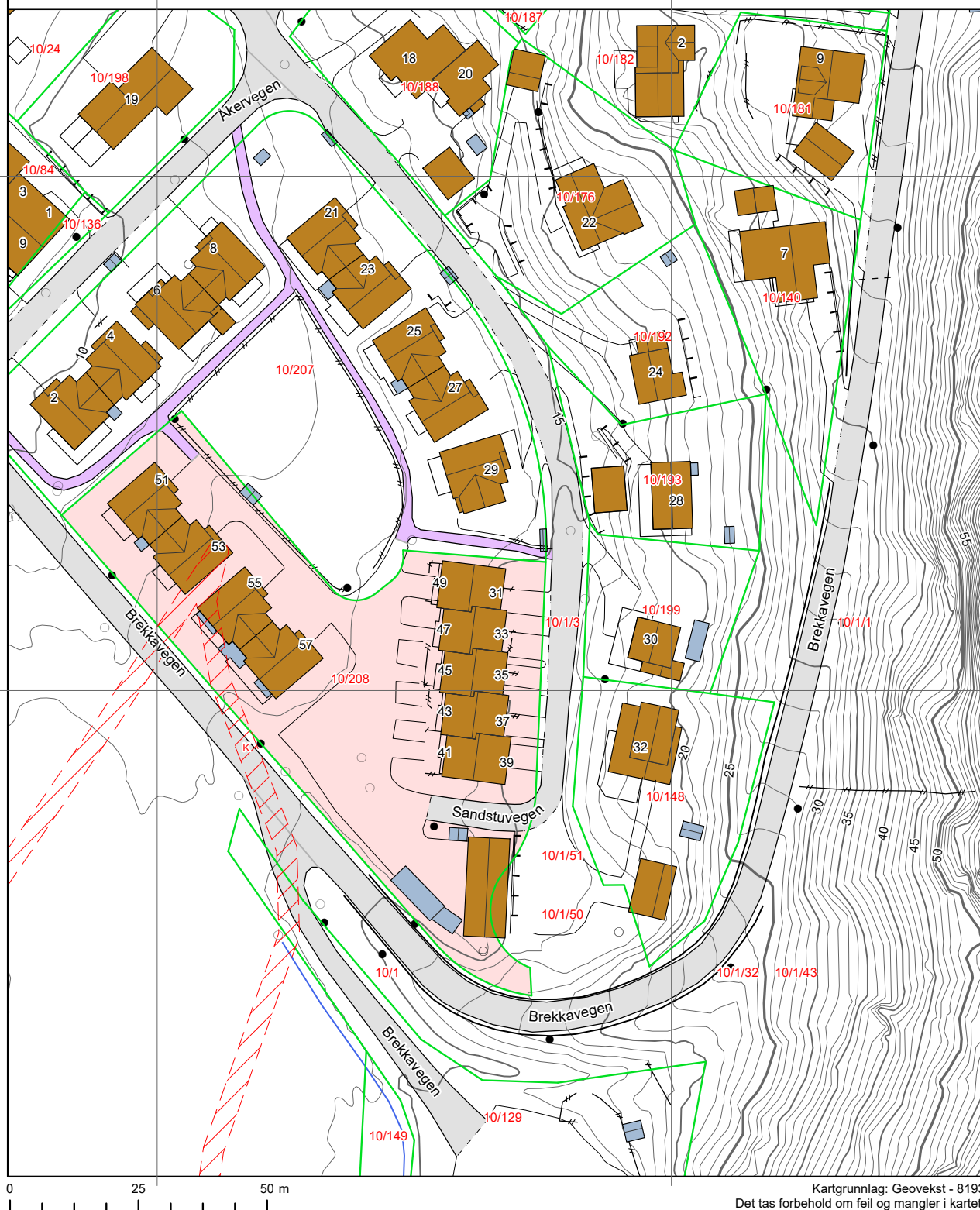
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 3.1.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



## 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATORER** 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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:** Sandstuvegen 47  
7350 BUVIKA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Kvalvik

**Telefon:** 463 00 046  
**E-post:** marius.kvalvik@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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre