



aktiv.

Sandstuvegen 41, 7350 BUVIKA

**Velholdt, romslig og tiltalende
3-roms | Kjøkken fra 2021 |
Peisovn | Stor, skjermet terrasse |
Sjønært og barnevennlig**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
Tlf. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 899 563,-
Felleskostn.: Kr 4 926,- pr. mnd.
Selger: Lars Martin Ustad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 74/74 kvm
Tomtstr.: 4571.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 208
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1710250125

Velkommen til Sandstuvegen 41!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Sandstuvegen 41 - en pen og oppusset 3-roms andelsleilighet i første etasje. Beliggenheten er barnevennlig og attraktiv, med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og butikker. Videre kan eiendommen skilte med grønne, velstelte fellesområder, egen, gruslagt gårdsplass og en vestvendt, dels overbygd terrasse på 33 kvm.

Verdt å merke seg:

Ingen dokumentavgift

Stor solrik terrasse med lang solgang

Peisovn i stuen

Moderne kjøkken fra 2021

Bad, pusset opp i 2021

Parkeringsplass på gårdsplass

Lagringsplass i en innebod på 5,5 kvm

Kommunale avgifter, kabel-TV, internett m.m. inkl. i fellesutgiftene

150 meter til bussholdeplass med hyppige bussavganger til

Trondheim og Orkanger

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Egenerklæring	38
Planskisse	43
Tilstandsrapport	44
Energiattest	60
Husordensregler	61
Vedtekter	64
Regnskap og budsjett	70
Byggetegninger	78
Midlertidig brukstillatelse	81
Eiendomskart	83
Reguleringskart	86
Reguleringsbestemmelser	87
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Sokkeletasje:

BRA-i: 74 m² - Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

Sokkeletasje:

33 m² - Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4571.7 m²

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 gårds plass, og det er store plenarealer med lekeapparater og sittebenker på et tun mellom bygningene.

Ved leilighetens inngangsparti er det en vestvendt, dels overbygd terrasse på ca. 33 kvm. Her er solforholdene gode, og det er fin plass til grill og ønsket utemøblement. Høye leegger fra 2024/2025 sørger for lune og usjenerte forhold, og det er montert en manuell markise for effektiv solskjerming på varme sommerdager. Terrassen har dekke i tre, og på husveggen er det stemningsfull utebelysning.

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 oppvekstvilkår, 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 frisør, interiørbutikk, bensinstasjon, kafé og restaurant. 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 takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte:

Bygget er en flermannsbolig oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel.

Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 - Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Elteam AS på strøm til taklampe, speilskap og ny varmekabel. K.

Horghagen på røropplegg til dusjkabinett, vaskemaskin samt oppkobling av vasker og

blandebatteri og klosett. Lagt Flis på vegg og gulv egeninnsats med hjelp av flislegger.

Arbeid utført av: ELTEAM AS og K. Horhagen AS.

2.1 - Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Membran smurt med hjelp av flislegger på egeninnsats.

2.2 - Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

6 - Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ved store mengder nedbør har vi lagt merke til at takrenner under balkong drypper noe ned på terrasse. Borettslaget er klar over saken, da flere enheter sliter med det samme og det skal utbedres.

9 - Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, borettslaget har avtale med Anticimex, som har lagt ut mauråte, så har vi lagt singel inntil grunnmur som tiltak, som har funket.

11 - Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elbil lader

Arbeid utført av: Elteam AS

11.1 - Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

13 - Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Montert august/september 2024.

14 - Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Montert nytt kjøkken 2021 på egeninnsats.

16 - Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Fjernet gammel levegg og bygd ny sommer 2024.

26 - Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja

Beskrivelse: Planlagt utskiftninger vinduer.

27 - Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vet flere leiligheter i borettslaget har hatt maur.

Innhold

ENTRÉ

Leiligheten har et pent, overbygd inngangsparti med adkomst via en stor, vestvendt terrasse. Vel inne er det en fin entré på ca. 3 kvm med blåmalte vegger og enstavs laminatgulv. Her er det plass til garderobeløsning, knaggrekker og et stort speil.

KJØKKEN

Kjøkkenet, som var nytt i 2021, har et stilfullt og moderne design med gode benkeflater som innbyr til spennende kokkelering. Innredningen har hvite overskap, finerte underskap og hvit laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert oppvaskmaskin og kjøleskap, samt ventilator, benkestikk, benkebelysning og nisje for komfyr.

STUE

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et lunt og innbydende allrom på ca. 35,5 kvm. Rommet er malt opp i en varm beigetone som fremhever det tidsmessige laminatgulvet, og to vegger er kledd med mønstret tapet i fin kontrast. Store vinduer mot vest sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og mellom kjøkkenet og stuen er det montert en god peisovn i støpejern.

BAD/WC/VASKEROM

Leiligheten har et lyst og pent bad på ca. 6,5 kvm som ble pusset opp i 2021. Badet har beige fliser på veggene og sandfargede fliser på gulv med gulvvarme. På en gyllen, moderne skuffeseksjon er det to toppmonterte servanter, og over er det et bredt speilskap med integrert belysning. Videre har badet et toalett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og et dusjkabinett med regnfallsdusj.

SOVEROM OG GARDEROBE

Det er to pene soverom på ca. 10 kvm i leiligheten - ett vestvendt og et østvendt. På det østvendte soverommet er veggene malt opp i en tidsmessig blåtone, og det vestvendte er holdt i duse fargetoner som står godt til laminatgulvet. Det er garderobeløsninger på begge soverommene, og leiligheten har for øvrig lagringsplass i en innebod på ca. 5,5 kvm.

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:

ROM UNDER TERRENG

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med hulltaking og bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Påforede vegger mot terreng er imidlertid bygget med bruk av vaflex som dampsperre. Dette øke risikoen for magasinerings av fukt med påfølgende skadeutvikling.

VINDUER OG DØRER

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

AVLØPSRØR

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid (25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.
Anbefalte tiltak: Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

VANNLEDNINGER

Oppsummering

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

ELEKTRISK

Det er utført arbeider på anlegget i 2022 og dokumentasjon er framlagt og ligger på boligmappe.no. Det er ikke kjent om det er foretatt arbeider etter 1999 av tidligere eier. Krav til dokumentasjon kom først januar 1999.

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må det gjennomføres eller fremskaffes en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person som ikke er eldre en 5 år. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

VARMTVANNSBEREDER

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

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

VENTILASJON

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak: Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

VÅTROM - BAD

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det er tilnærmet flatt utenfor dusjonen og begrenset fall i dusjonen. Vannsikkerheten vurderes likevel å være ivaretatt med høy dørterskel som opplyses å være påført membran. Det registreres "hullyd" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og kanting på gulvflis. Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak overflater: Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke innsisert. Med tanke på oppgraderingåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuksikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Eier bekrefter at gulv er avrettet med nye varmekabler og tettesjikt. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet og er kun fuget. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Inventar som ikke medfølger i handelen:

- Lampe over kjøkkenbord.
- Vegglampe ved pipe.
- Taklampe i gang v/bad.
- Taklampe i hjørnet i stue.
- Kleskap på soverom 1.
- Frittstående komfyr.
- Speil på vegg i gang utenfor bad.
- Reoler i yttergang.

Hvitevarer

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

Frittstående komfyr medfølger ikke i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

- Satt opp leegger på terrassen i 2024/2025
- Utført arbeider på el-anlegget i 2022
- Ny kjøkkeninnredning montert i 2021
- Badet ble pusset opp i 2021

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

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP588626

Diverse

AREAL

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.

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.

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.

Energi

Oppvarming

Det er elektrisk gulvvarme på badet, og leiligheten varmes i tillegg opp med vedfyring i en peisovn i stuen.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 692 344

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 769 374

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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.

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 4 300
- Elektroniske fellesavtaler: kr 626

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

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

Det gjøres oppmerksom på at det i generalforsamlingen for 2025 ble vedtatt at felleskostnadene skal økes fra 01.07

Felleskostnadene vil da bli på:

- Felleskostnad driftsdel: kr 4 880
- Elektroniske fellesavtaler: kr 599

Totalt kr 5 479,- pr mnd fra 01.07.2025

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 926

Andel fellesformue

Kr 25 349

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nedre Brekka Borettslag

Organisasjonsnummer

965389407

Andelsnummer

10

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. Sikringsselskapet 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 sjenanse 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 sjenanse 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. 10 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 utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen den 17.06.1992.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

Eiendommen er underlagt reguleringsendringer for Brekka, datert 15.12.1991, og er regulert til blant annet boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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.

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

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.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

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.

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 899 563 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 907 463 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 910 263 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er

det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,-, 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.

Oppdragsansvarlig

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

08.05.2025

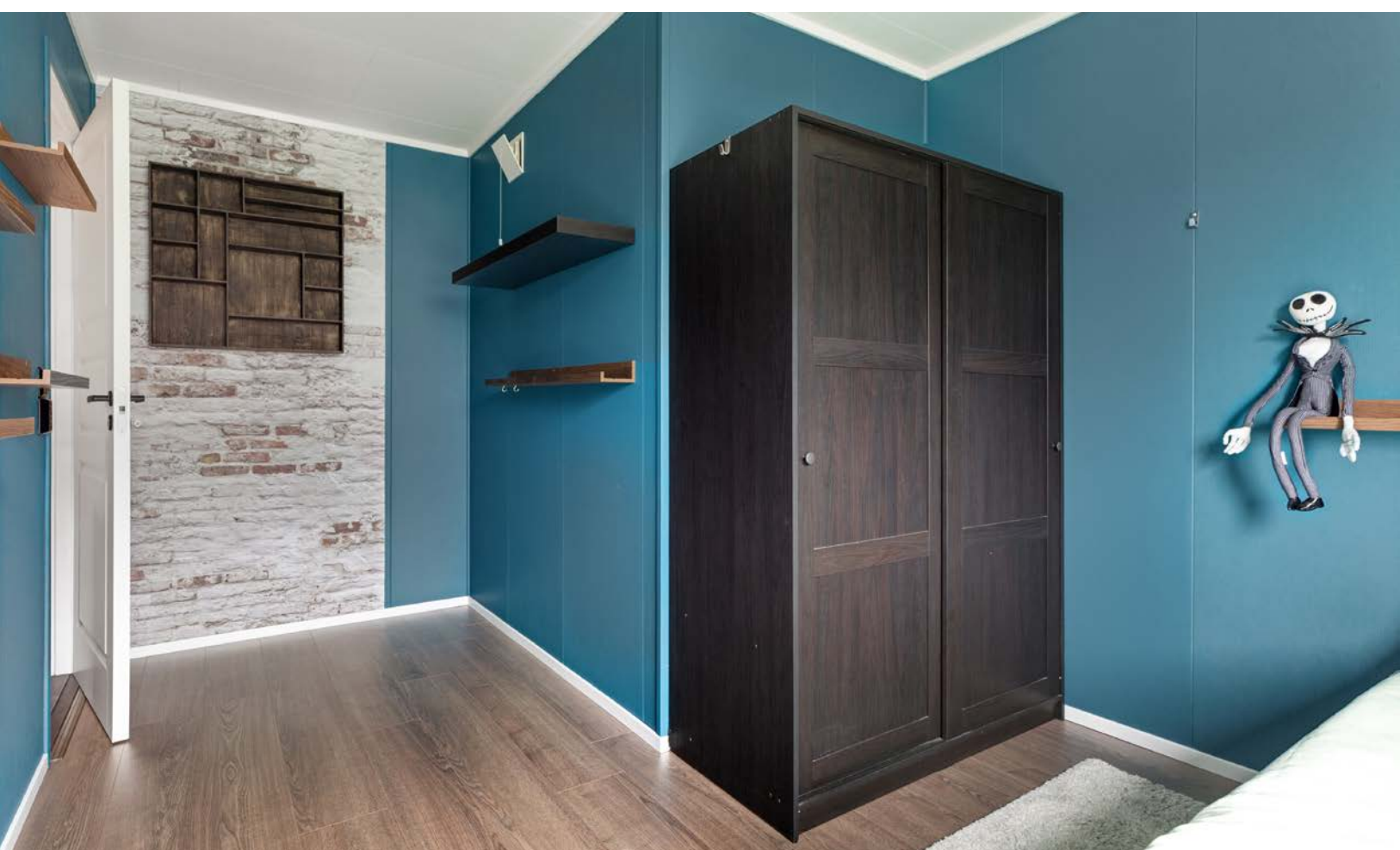


























Vedlegg

Nabolagsprofil

Sandstuvegen 41 - Nabolaget Brekka - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Brekka Linje 410, 4101	4 min 0.3 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	13 min 10.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 24 km
Trondheim Værnes	44 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 429 elever, 26 klasser	14 min 1.3 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	10 min 8.4 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	11 min 9.1 km
Melhus videregående skole 560 elever	11 min 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

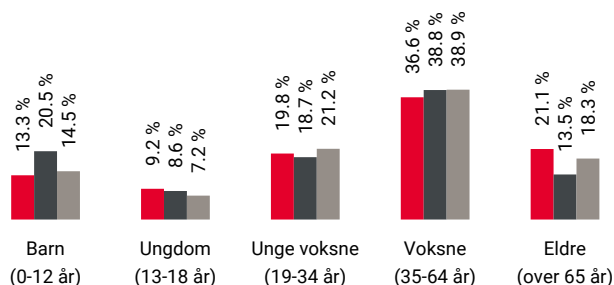
Veldig bra 78/100



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) 141 barn	3 min 2 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	5 min 2.8 km
Strandvegen barnehage (1-5 år) 52 barn	9 min 8.7 km

Dagligvare

Kiwi Buvika	18 min
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	19 min 1.7 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 Ballspill, fotball	14 min	1.2 km
	Skaunhallen Aktivitetshall	14 min	1.3 km
	Max-gym Buvika	18 min	
	Fitnesspoint Børse	10 min	

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

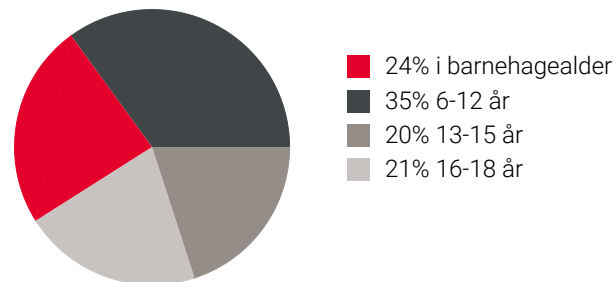
12 min



Boots apotek Buvika

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



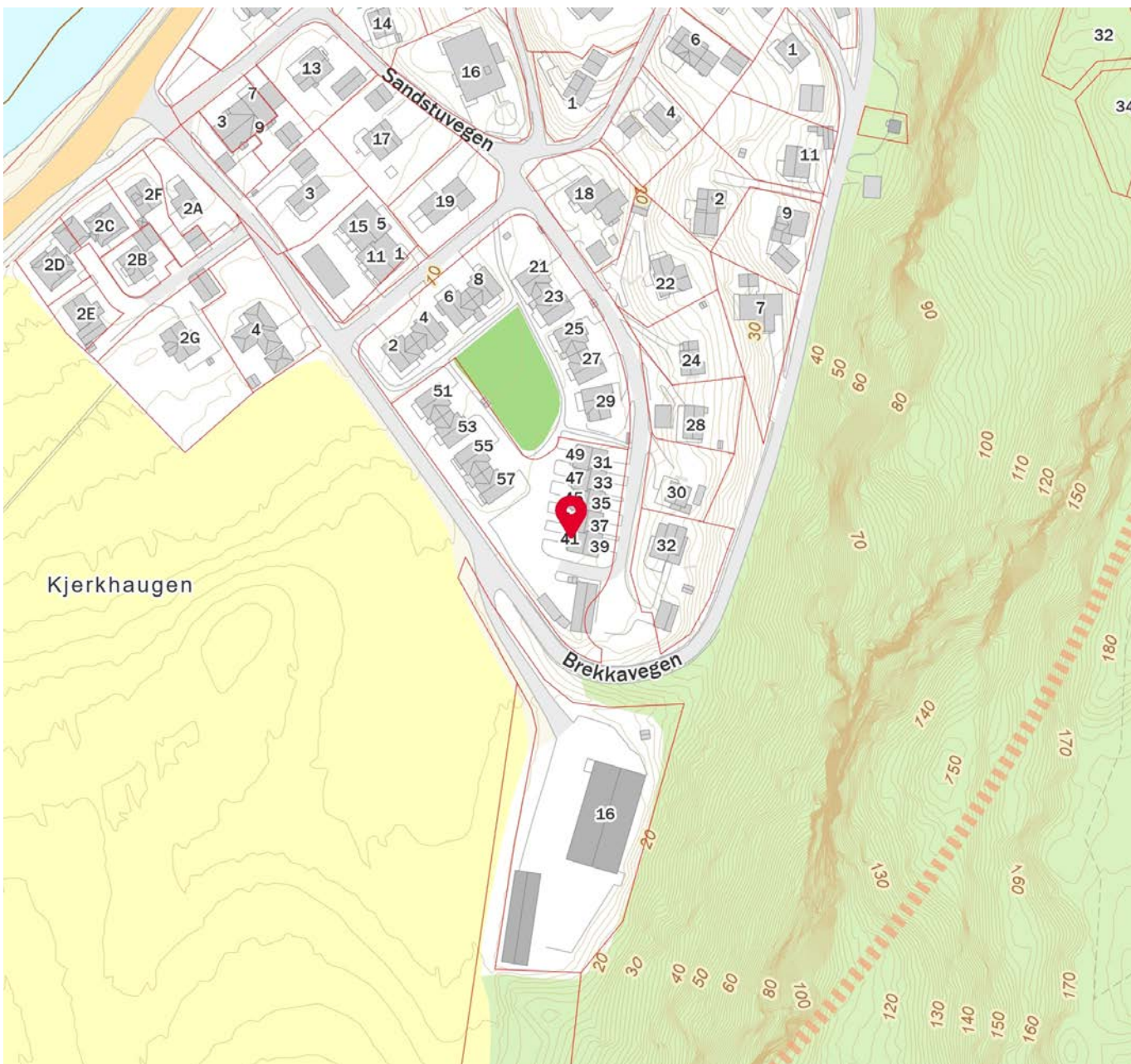
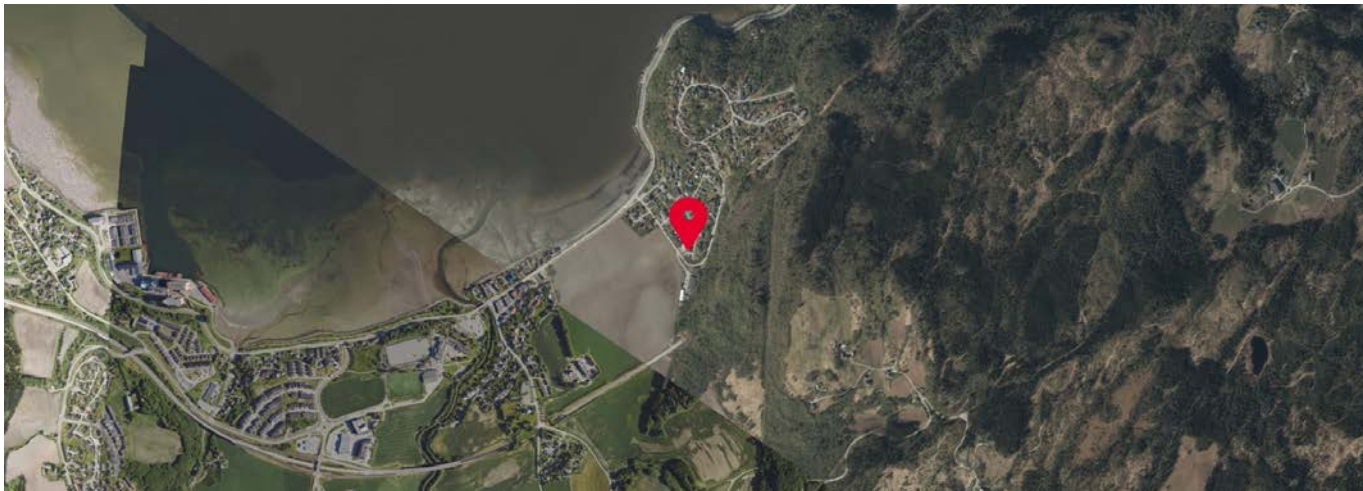
0%

43%

Brekka
Buvika/Ilhaugen
Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250125	

Selger 1 navn
Lars Martin Ustad

Gateadresse	
Sandstuvegen 41	

Poststed	Postnr
BUVIKA	7350

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250125

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: LMU

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elteam AS på strøm til taklampe, speilskap og ny varmekabel. K. Horghagen på røropplegg til dusjkabinett, vaskemaskin samt oppkobling av vasker og blandebatteri og klosett. Lagt Flis på vegg og gulv egeninnsats med hjelp av flislegger.
Arbeid utført av	ELTEAM AS og K. Horghagen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran smurt med hjelp av flislegger på egeninnsats.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ved store mengder nedbør har vi lagt merke til at takrenner under balkong drypper noe ned på terrasse. Borettslaget er klar over saken, da flere enheter sliter med det samme og det skal utbedres.
-------------	---

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, borettslaget har avtale med Anticimex, som har lagt ut mauråte, så har vi lagt singel inntil grunnmur som tiltak, som har funket.
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elbil lader
Arbeid utført av	Elteam AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Montert august/september 2024
-------------	-------------------------------

Document reference: 1710250125

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert nytt kjøkken 2021 på egeninnsats.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fjernet gammel levegg og bygd ny sommer 2024

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Planlagt utskiftninger vinduer.

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet flere leiligheter i borettslaget har hatt maur.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250125

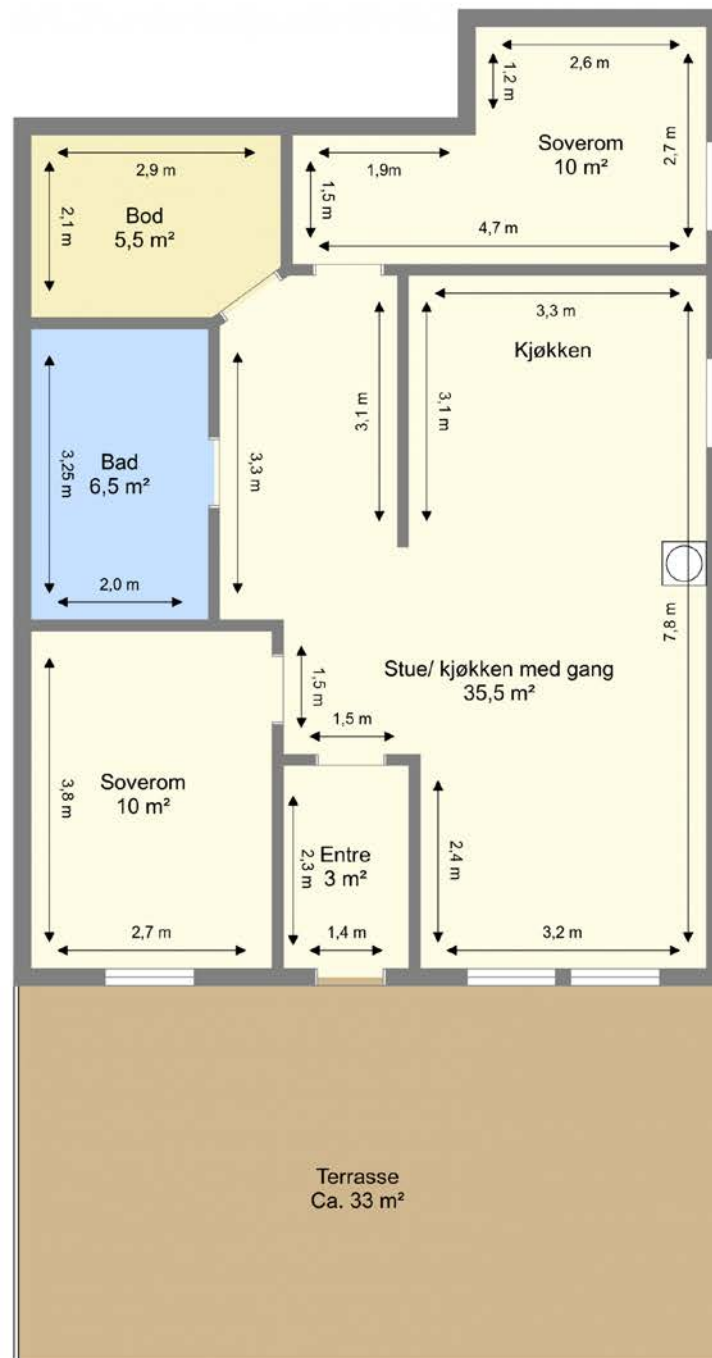
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Martin Ustad	86b5a7235d1db1a2dcc3522 597da7ce095090133	22.04.2025 19:28:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250125

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Sandstuvegen 41, Anr 10

Sokkeletasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Sandstuvegen 41 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1993

BRA: 74 m²

BRA-i: 74 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

7

TG-2

9

TG-3

0

TG-IU

0



GNR: 10 BNR: 208

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Sandstuvegen 41
7350 Buvika

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30356>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med hulltaking og bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Påforede vegger mot terreng er imidlertid bygget med bruk av vaflex som dampsperre. Dette øke risikoen for magasinerings av fukt med påfølgende skadeutvikling. TG 2.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

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

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

Elektrisk

Oppsummering

Det er utført arbeider på anlegget i 2022 og dokumentasjon er framlagt og ligger på boligmappa.no. Det er ikke kjent om det er foretatt arbeider etter 1999 av tidligere eier. Krav til dokumentasjon kom først januar 1999.

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det gjennomføres eller fremskaffes en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person som ikke er eldre en 5 år. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen og begrenset fall i dusjsonen. Vannsikkerheten vurderes likevel å være ivaretatt med høy dørterskel som opplyses å være påført membran.

Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og kanting på gulvflis. Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert. Med tanke på oppgraderingåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Eier bekrefter at gulv er avrettet med nye varmekabler og tettesjikt.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet og er kun fuget. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.4.2025

Rapportdato
28.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Martin Ustad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Sandstuvegen 41, 7350 Buvika**

Kommunenr:	5029	Gårdsnr:	10	Bruksnr:	208	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1993						
Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Bygget er en flermannsbolig oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens golvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Underetasje	74	74	0	0	33
Totalt m²	74	74	0	0	33

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Underetasje	74	68	6	Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.	Bod.
Totalt m²	74	68	6		

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med hulltaking og bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Påforede vegger mot terreng er imidlertid bygget med bruk av vaflex som dampsperre. Dette øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling. TG 2.	

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse er oppført på ukjent tidspunkt. Levegger opplyses etablert i 2024/ 25.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredningen opplyses skiftet i 2021 og fremstår uten skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
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 / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bkant annet oppgradering av bad og elbillader.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er utført arbeider på anlegget i 2022 og dokumentasjon er framlagt og ligger på boligmappa.no. Det er ikke kjent om det er foretatt arbeider etter 1999 av tidligere eier. Krav til dokumentasjon kom først januar 1999. 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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det gjennomføres eller fremskaffes en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person som ikke er eldre en 5 år. Nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
1993

Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg/ naturlig ventilering via spalteventil i vindu. Mekanisk avtrekk på våtrom/ kjøkken med hastighetsbryter på kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service på ventilasjonsanlegget anbefales.	

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses renover/ oppgradert i 2021. Fagfolk på el og rør. Tettesjikt/ flis er utført som egeninnsats og venntjeneste.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen og begrenset fall i dusjsonen. Vannsikkerheten vurderes likevel å være ivaretatt med høy dørterskel som opplyses å være påført membran.

Det registreres "hulld" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag) og kanting på gulvflis. Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert. Med tanke på oppgraderingåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Eier bekrefter at gulv er avrettet med nye varmekabler og tettesjikt.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet og er kun fuget. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt bilder tatt under oppføring, samt at kvitteringer på utført arbeid er framvist.	

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

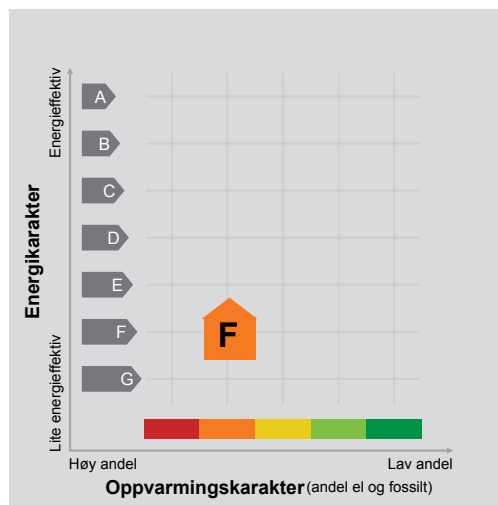
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Sandstuvegen 41
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	208
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10749409
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111275
Dato	28.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 12 220 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 220 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 unødig 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 sjenarer 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

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 tvangsfullbyrdslovens 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) Stemmeligket 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.

Nedre Brekka Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
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
Sum driftsinntekter		1 517 298	1 494 525	1 530 243	1 424 890
Driftskostnader					
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
Sum driftskostnader		-1 119 346	-1 121 342	-1 222 062	-1 265 845
DRIFTSRESULTAT		397 952	373 183	308 181	159 045
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		13 596	8 406	3 000	3 000
Finanskostnader		-5 491	-11 411	-6 966	0
Netto finansposter		8 105	-3 005	-3 966	3 000
Resultat før skattekostnad		406 057	370 178	304 215	162 045
Ordinært resultat etter skatt		406 057	370 178	304 215	162 045
ARSRESULTAT	8, 12	406 057	370 178	304 215	162 045
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
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
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
Sum anleggsmidler		15 496 292	15 521 324
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	1 997	3 735
Periodiserte kostnader	10	163 899	149 823
Opptjente renter	10	13 596	8 406
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	481 668	243 138
Sum omløpsmidler		661 160	405 102
SUM EIENDELER		16 157 452	15 926 425

Nedre Brekka Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	2 300	2 300
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	12	0	187 845
Annen egenkapital	12	11 466 720	10 872 817
Sum egenkapital		11 469 020	11 062 962
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	0	196 818
Borettsinnskudd	13, 15	4 544 000	4 544 000
Sum langsiktig gjeld		4 544 000	4 740 818
Kortsiktig gjeld			
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
Sum kortsiktig gjeld		144 433	122 645
Sum gjeld		4 688 433	4 863 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 157 452	15 926 425
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
Sum andre inntekter	5 400	14 496

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
Sum personalkostnader	17 596	49 026

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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
Sum eksterne honorarer	8 884	8 363

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
Sum drifts- og serviceavtaler	24 747	34 274

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
Sum vedlikehold	13 553	13 864

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	116 753	107 350
Sum periodisk vedlikehold	116 753	107 350

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
Sum andre driftsutgifter	23 835	34 140

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	282 457	207 373
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
Årets endring i disponible midler	234 271	75 084
Disponible midler i periodens slutt	516 728	282 457
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	516 728	282 457

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
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2 020	2 254
Bankinnskudd	479 648	240 884
Sum bankinnskudd	481 668	243 138

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	11 062 962	10 692 784
Andelskapital 01.01	2 300	2 300
Andelskapital 31.12	2 300	2 300
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
Annen egenkapital 31.12	11 466 720	10 872 817
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
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	0	187 845
SUM EGENKAPITAL 31.12	11 469 020	11 062 962

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

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	15 342 200
Restgjeld 31.12	4 544 000

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

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	14600605
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
Lånesaldo 31.12:	0
Andelssaldo 01.01:	181 864
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	181 864
Andelssaldo 31.12:	0
Sum pantegjeld for lån:	0

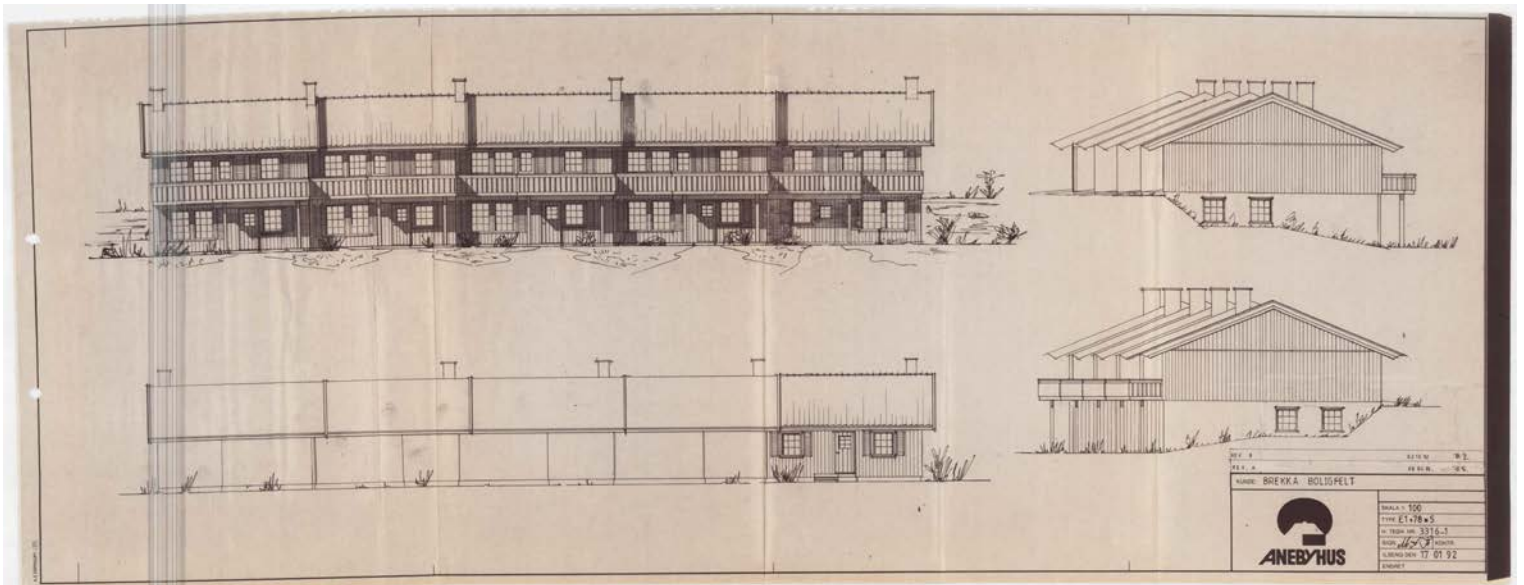
Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

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

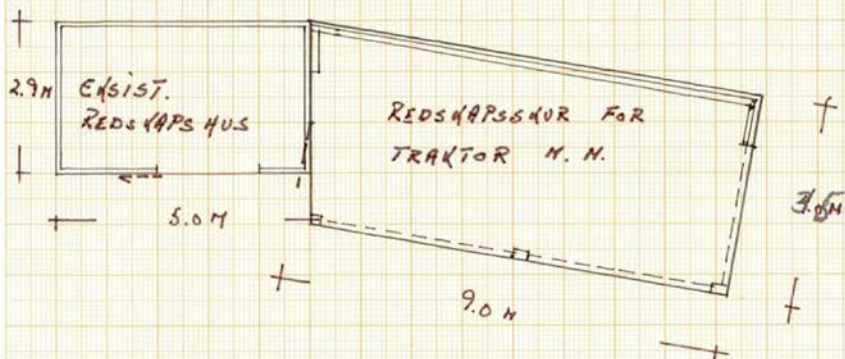
Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet. Fellesgjelden er per 31.12.24 nedbetalt.

Note 15 - INNSKUDD

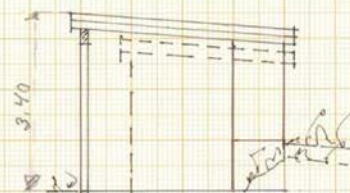
	2024	2023
Borettsinnskudd	4 544 000	4 544 000
Sum innskudd	4 544 000	4 544 000



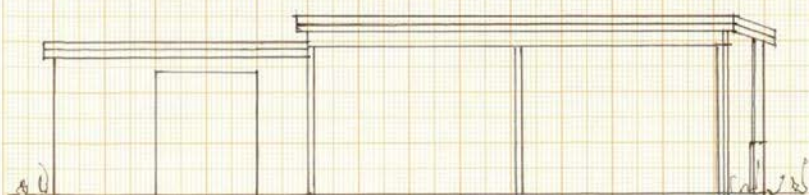
BL. 1	10.10.10	10.10.10
BL. 2	10.10.10	10.10.10
BL. 3	10.10.10	10.10.10
BL. 4	10.10.10	10.10.10
BL. 5	10.10.10	10.10.10
BL. 6	10.10.10	10.10.10
BL. 7	10.10.10	10.10.10
BL. 8	10.10.10	10.10.10
BL. 9	10.10.10	10.10.10
BL. 10	10.10.10	10.10.10
BL. 11	10.10.10	10.10.10
BL. 12	10.10.10	10.10.10
BL. 13	10.10.10	10.10.10
BL. 14	10.10.10	10.10.10
BL. 15	10.10.10	10.10.10
BL. 16	10.10.10	10.10.10
BL. 17	10.10.10	10.10.10
BL. 18	10.10.10	10.10.10
BL. 19	10.10.10	10.10.10
BL. 20	10.10.10	10.10.10
BL. 21	10.10.10	10.10.10
BL. 22	10.10.10	10.10.10
BL. 23	10.10.10	10.10.10
BL. 24	10.10.10	10.10.10
BL. 25	10.10.10	10.10.10
BL. 26	10.10.10	10.10.10
BL. 27	10.10.10	10.10.10
BL. 28	10.10.10	10.10.10
BL. 29	10.10.10	10.10.10
BL. 30	10.10.10	10.10.10
BL. 31	10.10.10	10.10.10
BL. 32	10.10.10	10.10.10
BL. 33	10.10.10	10.10.10
BL. 34	10.10.10	10.10.10
BL. 35	10.10.10	10.10.10
BL. 36	10.10.10	10.10.10
BL. 37	10.10.10	10.10.10
BL. 38	10.10.10	10.10.10
BL. 39	10.10.10	10.10.10
BL. 40	10.10.10	10.10.10
BL. 41	10.10.10	10.10.10
BL. 42	10.10.10	10.10.10
BL. 43	10.10.10	10.10.10
BL. 44	10.10.10	10.10.10
BL. 45	10.10.10	10.10.10
BL. 46	10.10.10	10.10.10
BL. 47	10.10.10	10.10.10
BL. 48	10.10.10	10.10.10
BL. 49	10.10.10	10.10.10
BL. 50	10.10.10	10.10.10
BL. 51	10.10.10	10.10.10
BL. 52	10.10.10	10.10.10
BL. 53	10.10.10	10.10.10
BL. 54	10.10.10	10.10.10
BL. 55	10.10.10	10.10.10
BL. 56	10.10.10	10.10.10
BL. 57	10.10.10	10.10.10
BL. 58	10.10.10	10.10.10
BL. 59	10.10.10	10.10.10
BL. 60	10.10.10	10.10.10
BL. 61	10.10.10	10.10.10
BL. 62	10.10.10	10.10.10
BL. 63	10.10.10	10.10.10
BL. 64	10.10.10	10.10.10
BL. 65	10.10.10	10.10.10
BL. 66	10.10.10	10.10.10
BL. 67	10.10.10	10.10.10
BL. 68	10.10.10	10.10.10
BL. 69	10.10.10	10.10.10
BL. 70	10.10.10	10.10.10
BL. 71	10.10.10	10.10.10
BL. 72	10.10.10	10.10.10
BL. 73	10.10.10	10.10.10
BL. 74	10.10.10	10.10.10
BL. 75	10.10.10	10.10.10
BL. 76	10.10.10	10.10.10
BL. 77	10.10.10	10.10.10
BL. 78	10.10.10	10.10.10
BL. 79	10.10.10	10.10.10
BL. 80	10.10.10	10.10.10
BL. 81	10.10.10	10.10.10
BL. 82	10.10.10	10.10.10
BL. 83	10.10.10	10.10.10
BL. 84	10.10.10	10.10.10
BL. 85	10.10.10	10.10.10
BL. 86	10.10.10	10.10.10
BL. 87	10.10.10	10.10.10
BL. 88	10.10.10	10.10.10
BL. 89	10.10.10	10.10.10
BL. 90	10.10.10	10.10.10
BL. 91	10.10.10	10.10.10
BL. 92	10.10.10	10.10.10
BL. 93	10.10.10	10.10.10
BL. 94	10.10.10	10.10.10
BL. 95	10.10.10	10.10.10
BL. 96	10.10.10	10.10.10
BL. 97	10.10.10	10.10.10
BL. 98	10.10.10	10.10.10
BL. 99	10.10.10	10.10.10
BL. 100	10.10.10	10.10.10



GRUNNPLAN



FASADE MOT NORD VEST.



FASADE NORD ØST.

OPPFØRING AV REDSKAPSSKUR.

1/100.





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

Kommune: 5029 Skaun

Eiendom: 5029/10/208/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

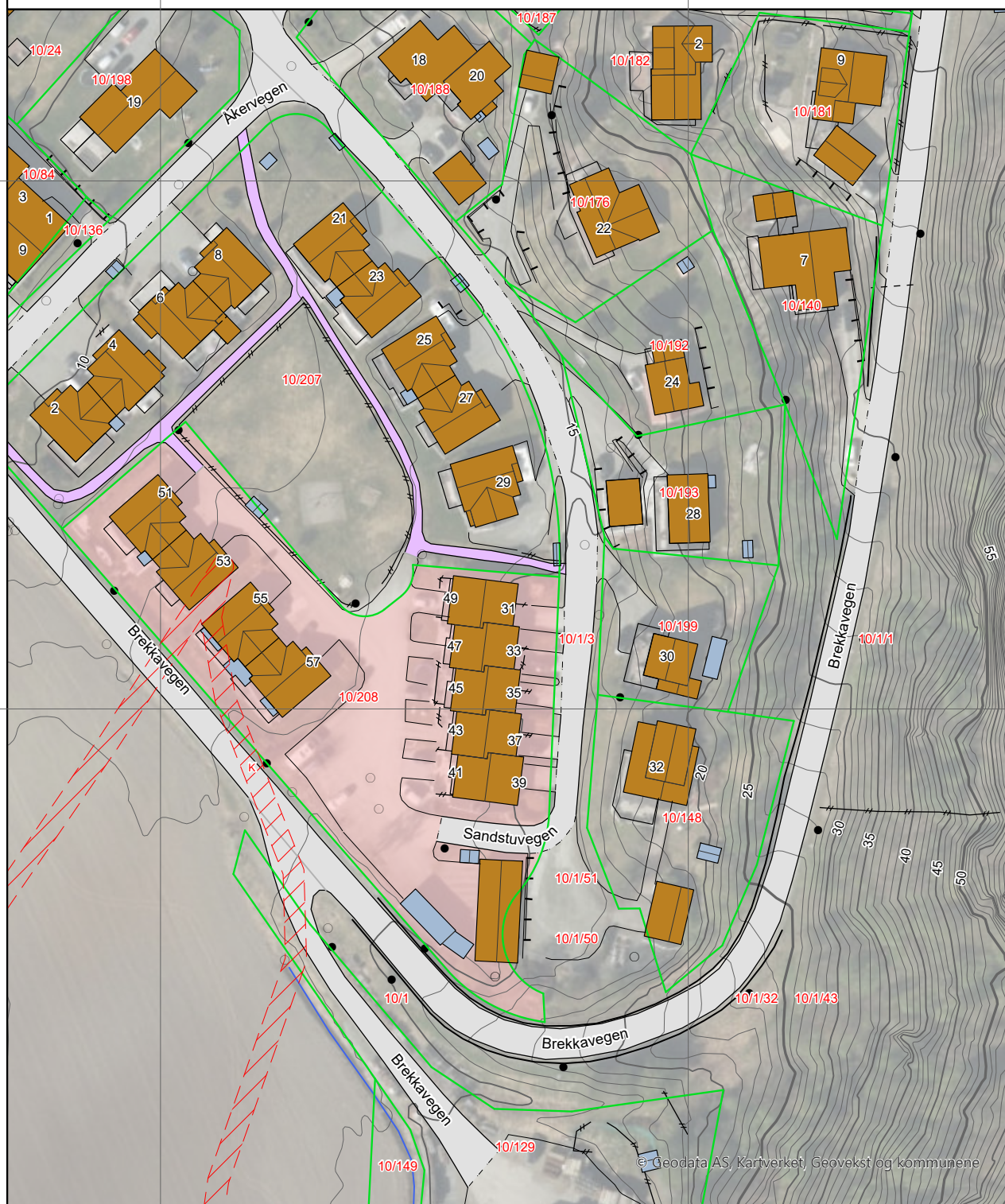
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 3.1.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, 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

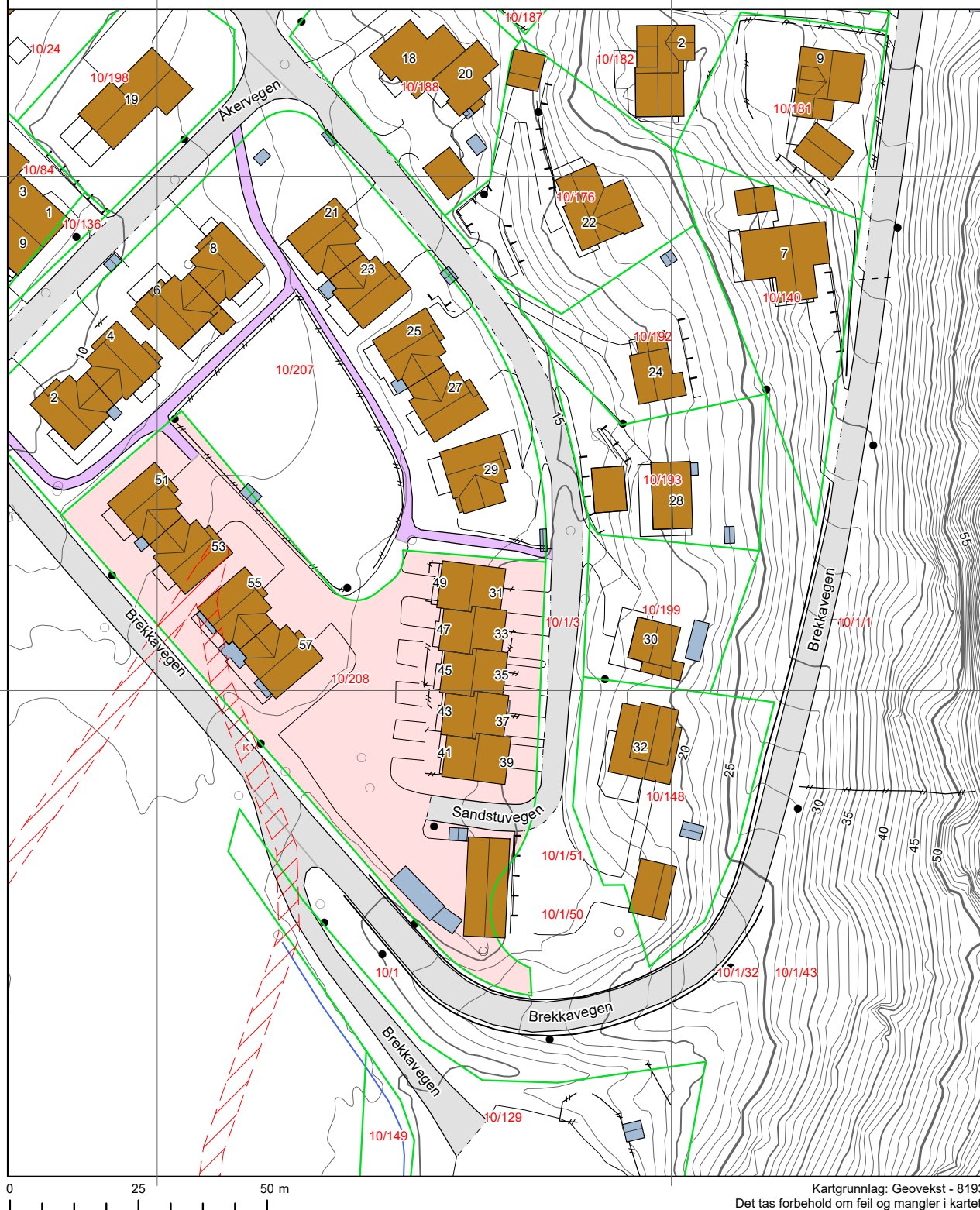
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- 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.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

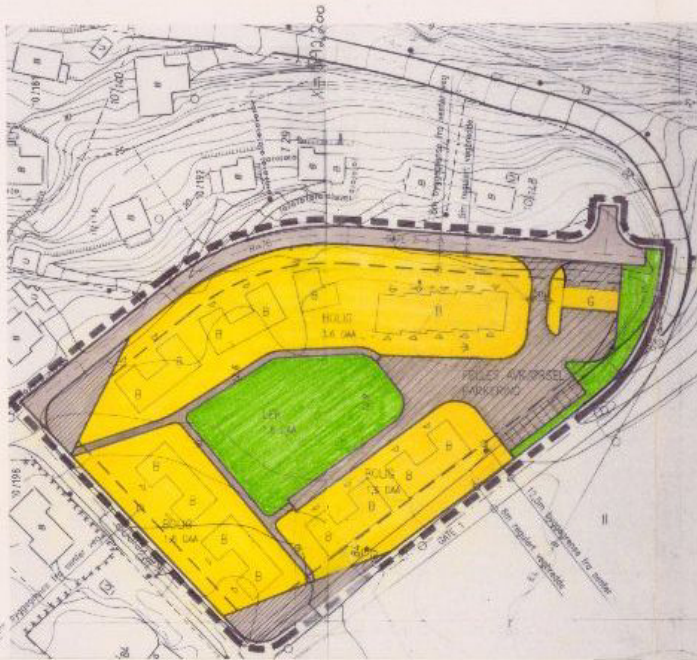
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



SKAUN KOMMUNE

OMREGULERING BREKKA BOLTIGFELT

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

Signar Melby
Signar Melby
Ordfører



§ 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGESOMRÅDER

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

2. LANDSKAPSSOMRÅDER

- LANDSKAPSSOMRÅDE
- LANDSKAPSSOMRÅDE

3. OFFENTLIGE TRAFIKKSOMRÅDER

- OFFENTLIG TRAFIKKSOMRÅDE
- OFFENTLIG TRAFIKKSOMRÅDE
- OFFENTLIG TRAFIKKSOMRÅDE
- OFFENTLIG TRAFIKKSOMRÅDE
- OFFENTLIG TRAFIKKSOMRÅDE

4. FRIOMRÅDER

- FRIOMRÅDE
- FRIOMRÅDE
- FRIOMRÅDE

5. PARKOMRÅDER

- PARKOMRÅDE

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
REGULERING BREKKA

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 kjøreveg, parkering og intern plassbruk felles for alle boligene i planområdet.

§7 Fellesområde for lekeareal

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

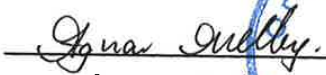
§8 Fellesområde for gangveg

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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 41
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