

PROAKTIV

Moderne & lettstelt 3-roms

I et nyere borettslag fra 2019
med fast plass i p-kjeller



DRIVHUSGATA 49



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

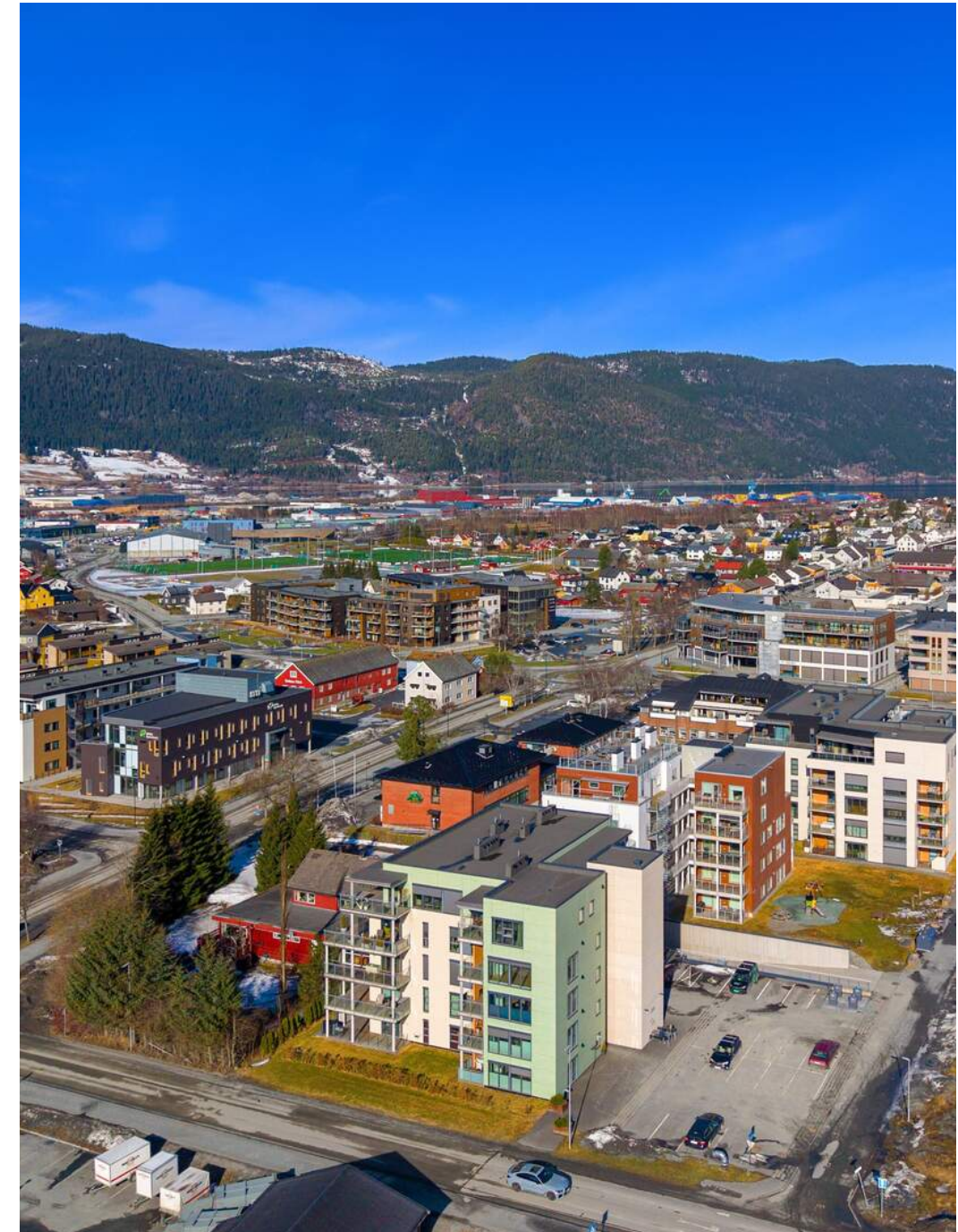
• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



DRIVHUSGATA 49

Nøkkelklar & moderne 3-roms beliggende i 4. etasje med enkel tilgang fra heis og parkering i garasjeanlegg. Vannbåren gulvvarme og "alt" inkludert i felleskostnadene.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Drivhusgata 49, 7300
ORKANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 5, bnr. 290, andelsnr. 16,
org.nummer 922935181 i VEKSTHUSET
BORETTSLAG

Prisantydning: 3.190.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 1.021.901,-

Totalpris: 4.221.891,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2019

Rom/soverom: 3/2

BRA: 75 m²

BRA-i: 70 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Parkering i felles
garasjekjeller.

Tomt: 1383.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 9.903,-

Felleskostnader inkl.:
Renter lån, fjernvarme/oppvarming,
tv/internett, kommunale gebyrer,
vedlikehold og drift av fellesarealer.

Energimerke: Energiklasse: Grønn C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Velkommen hjem	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	16	44	50
Skilleside	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
96			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Å selge huset vårt med hjelp fra Proaktiv, har vært en meget positiv opplevelse for oss. Megler Oscar Kirkevollen har vært en trygg og seriøs partner under dette boligsalget, og vi har følt oss særdeles godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Vi nøler ikke med å engasjere ham på nytt, ved behov."

Selger av Rypevegen 60, Kattem

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

"Oscar og Proaktiv har vært en stor trygghet gjennom hele boligsalget. Han har fulgt opp tett i alle ledd og vært svært tilgjengelige i en omfattende prosess. Profesjonell, ryddig og til å stole på. Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien."

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

Oscar og resten av teamet i Proaktiv har vært enestående å ha på laget i forbindelse med salgsprosessen. Han strekker seg særdeles langt i å sørge for høy kvalitet til rett tid – uansett."

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

"Jeg opplever Proaktiv som et nytenkende – effektivt – moderne – serviceinnstilt og seriøst firma, som jeg kan anbefale til venner."

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

"Veldig hyggelig megler som svarte raskt ved henvendelse og alt foregikk uten problemer. Hyggelig å få blomster ved overtakelsen!"

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

"Engasjert, profesjonell og hjelpsom. Vi fikk god oppfølging hele veien fra visning til overtakelse. Megler var tilgjengelig for spørsmål, noe som opplevdes veldig betryggende."

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

"Kunne ikke vært mer fornøyd. Selvfølgelig veldig gøy når man får solgt over prisantydning. Men når megler tar oppgaven seriøst og ikke minst veldig profesjonelt i alt han foretar seg. Vi hadde flere privat visninger og megleren tok alle like seriøst. Kjempefordel ikke bare for oss som selger, men god følelse for de som skal kjøpe også. Proaktiv har de fineste og mest profesjonelle prospektene for boligen uten tvil."

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Oscar Kirkevollen**



Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 416 02 095
E-post: ok@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

VELKOMMEN HJEM!

Leiligheten har en utrolig fin beliggenhet nært alle sentrumsfasiliteter. Beliggende i 4. etasje får man en usjenert og privat leilighet med ingen innsyn, og en lang solgang på balkongen på 11kvm som er vendt mot sør. Store vindusflater fra to sider gir godt med lysinnslipp, og elektrisk utvendig solskjerming skygger til på de varmeste sommerdagene. Leiligheten er en del av Veksthuset borettslag, som sto ferdig bygget i 2019. Siden den gang har eier påkostet leiligheten, som allerede holder en meget høy standard. Her er alt tilrettelagt, slik at man her kan flytte rett inn.

Leiligheten inneholder: gang, kjøkken/stue, bad, 2 soverom, bod og balkong. P-plass og bod i kjeller.

Et boligkjøp er en av de største avgjørelsene vi tar i livet, enten du skal kjøpe din første leilighet, eller flytter ut av eneboligen. Vi ønsker å realisere en drøm - et nytt hjem.

Drivhusgata 49 er en moderne og lettstelt leilighet med gangavstander til de aller fleste fasiliteter i sentrum, som en måtte ha behov for. Leiligheten er fra 2019 og er fylt med moderne og innflytningsklare kvaliteter. Her kan man flytte rett inn, uten å tenke på oppussing og vedlikehold i årene som kommer. Leiligheten ligger fint til i 4. etasje med en sørvendt beliggenhet som gir gode solforhold store deler av dagen.

Leiligheten passer for par, enslige, småbarnsfamilien og med heis i bygget er det veldig enkelt for de eldre. I Veksthuset borettslag bor man enkelt og godt.

Av gode kvaliteter kan vi bl.a. nevne:

- Moderne og påkostet standard fra 2019.
- Parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg med heis helt opp til leiligheten.
- Store og romslige rom med garderobeskap som medfølger.
- L-formet kjøkken med integrerte hvitevarer fra Miele.
- Utvendig solskjerming og store vindusflater.

Eiendomsmegler MNEF
Oscar Kirkevollen



ORKANGER

Kommune: ORKANGER / Område: Orkanger

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Når man bor i Drivhusgata 49 har man et godt utvalg av både butikker og ulike servicefasiliteter. I kort veg fra leiligheten, og innen gangavstand, ligger både Kiwi og Rema 1000, der Rema 1000 har pakkeboks tilknyttet inngangen. Ved Rema 1000 finnes også Thansen og Uno-X rett ovenfor. Ytterligere tilbud finnes ved Thon senter (tidl. AMFI Orkanger). Thon Senter har et rikt utvalg med 53 butikker fordelt over to etasjer. Her finner man en rekke spisesteder, klesbutikker, i tillegg til flere helse- og optiker tjenester. Det er også kort veg til Thon senter Oti, som byr på utsalgsteder som bl.a. bilvask, elektronikk butikker, dagligvarebutikk og sportsbutikker.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Rømme Linje 310, 410, 420, 421, 460, 470, 4101	2 min 🚶 0.1 km
✈	Trondheim Værnes	1 t 🚗
✈	Ørland lufthavn	2 t 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Orkanger	4 min 🚶
Coop Mega Orkanger Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.5 km

VARER/TJENESTER

📺	AMFI Orkanger	7 min 🚶
📷	Apotek 1 Orkanger	7 min 🚶

SPORT

⚽	Orkanger barneskole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 0.8 km
⚽	Orklahallen, 3 baneflater Aktivitetshall, turnhall	10 min 🚶 0.9 km
🏊	Fitnesspoint Orkanger	5 min 🚶
🏊	Max-gym Orkanger	5 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Orkdal Sparebank	2 min 🚶
🚗	Franslykkja Ladepark	3 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Om man er av den friluftsglade typen som liker å oppholde seg i skog og mark, så har man et godt utgangspunkt fra Drivhusgata. Innen kort avstand ligger det flotte turstier langs Orkla. Enten du går til fots eller tar bilen - er det kort vei til Rødåsen som byr på fine turstier, og flotte turmuligheter i fjellene øst for Orkanger. Over mot Gjølme og inn mot Annølskammen finner man flere utfartsområder hvor det er fint å både gå på ski og tur til fots. Her blir det og kjørt opp skispor når snøforholdene tillater det.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Fra Annølskammen kan man nyte en vidunderlig utsikt til fjell og topper i alle himmelretninger.

Ulvåsen har et fantastisk turterreng året rundt. I vinterhalvåret er det merket skiløype rundt og ned til Sundlia, med flere gapahuk og sitteplasser. For mange er Ulvåsen et naturlig turmål hvor man beveger seg på gamle vegtraseer mellom Skaun og Orkdal. På slutten kommer man inn ved lysløypa til Ulvåshytta, og krysser noen myrer før man kommer frem til hytta. Det er flere rasteplasser og utsiktspunkter underveis, og man benytter gjerne samme rute på vei ned igjen. Søk opp "Buvikløypa" på Ut.no for mer informasjon om turløypa og informasjon om adkomst.

Orkanger barneskole
Den vakre, ærverdige skolebygningen fra 1939 er et kjent signalbygg i sentrum – et sted der tradisjon møter framtid. Hos Orkanger barneskole går cirka 300 elever.

Beliggenheten gir barneskolen unike muligheter i hverdagen: De har Idrettsparken rett i nærheten, med rikelig rom for lek, aktivitet og idrettsglede. Rett ved siden av finner vi folkebiblioteket, en skattkiste av kunnskap og fantasi. Og bare et steinkast unna venter Ulvåsmarka, som inviterer til turer og opplevelser i naturen gjennom alle årstider.

På Orkanger barneskole jobber de for at hver elev skal få et undervisningsopplegg som er tilpasset deres behov og styrker. Samtidig er dem opptatt av fellesskapet – at alle skal kjenne seg trygge, sett og en del av et lærende og utviklende miljø.



Orkanger ungdomsskole
Orkanger ungdomsskole ligger sentralt på Orkanger, og er en 8-10-skole. Ungdomsskolen har ca. 260 elever. Skolens sentrale beliggenhet gir gode muligheter til å benytte seg av tilbud i nærområdet. Idrettsparken med både innendørs- og utendørsaktiviteter, samt folkebibliotek og kino/kulturscene. Det er kort vei til Ulvåsmarka som gir gode muligheter for aktiviteter, både sommer og vinter.

Det er flere barnehager i nærheten, bl.a. Rianmyra barnehage, Orkanger barnehage og Evjen barnehage.

Skolekrets
Boligen sogner til Orkanger barne- og ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon
Kollektivtilbudet på Orkanger er ansett som veldig bra. Nærmeste bussholdeplass er "Rømme" hvor busslinje nr. 310/410 mot Trondheim S går med jevne mellomrom. I morgenrushet går bussene med ca. 15 minutters mellomrom og en busstur inn til Trondheim S tar ca. 50 minutter.

For mer informasjon om rutetider se www.atb.no.

SKOLER		
Orkanger barneskole (1-7 kl.)	11 min	🚶
302 elever, 20 klasser	0.9 km	
Evjen skole (1-7 kl.)	21 min	🚶
163 elever, 13 klasser	1.9 km	
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	🚶
263 elever, 16 klasser	0.7 km	
Orkdal vidaregåande skole	5 min	🚗
500 elever	2.2 km	

BARNEHAGER		
Bekkefaret barnehage (1-5 år)	16 min	🚶
79 barn	1.4 km	
Rianmyra barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
101 barn	1.4 km	
Evjen barnehage (1-5 år)	21 min	🚶
131 barn	1.8 km	

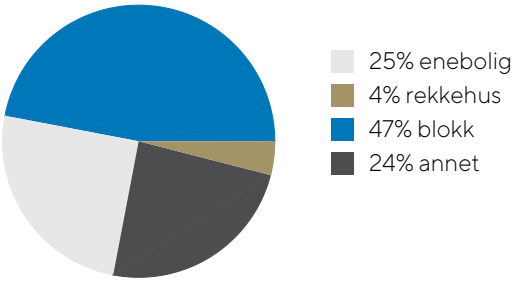


Bebyggelse
Sentrumsbebyggelse med kombinasjon av næring og bolig.

Adkomst
Fra Thon senter (tidl. AMFI Orkanger), følg "orkdalsveien" mot Orkanger sentrum. Etter ca. 400m ta til høyre inn på "Franslykkja". Du får da Drivhusgata 49 på din venstre side. Parkering for gjester på felles biloppstillingsplass. Ringeklokke vil bli merket med "Proaktiv".

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



VEKSTHUSET BORETTSLAG

Borettslaget har en glimrende beliggenhet i sentrumsnære omgivelser. Borettslaget består av 19 andeler og byr på en lettvinnt hverdag. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr. 112 500,-.

Parkering

Borettslaget har en parkeringskjeller der hver enkelt andelseier har hver sin reserverte P-plass. I tillegg er det 6 gjesteplasser i P-kjelleren. Ute er det reservert 2 stk. plasser for bevegelseshemmede tilhørende borettslaget. Ellers er det en offentlig P-plass foran bygget med 18 P-plasser.

Tomtestørrelse

1383 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med biloppstillingsplass for gjester, grøntareal og felles lekeplass.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligblokk på 5 etasjer med bærekonstruksjon av stål/ Betong.

Bygningssakskyndig

Sveinung Gjønnes (befaringsdato: Mandag, 16. juni 2025)

TV/Internett

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia om leveranse av TV/bredbånd.

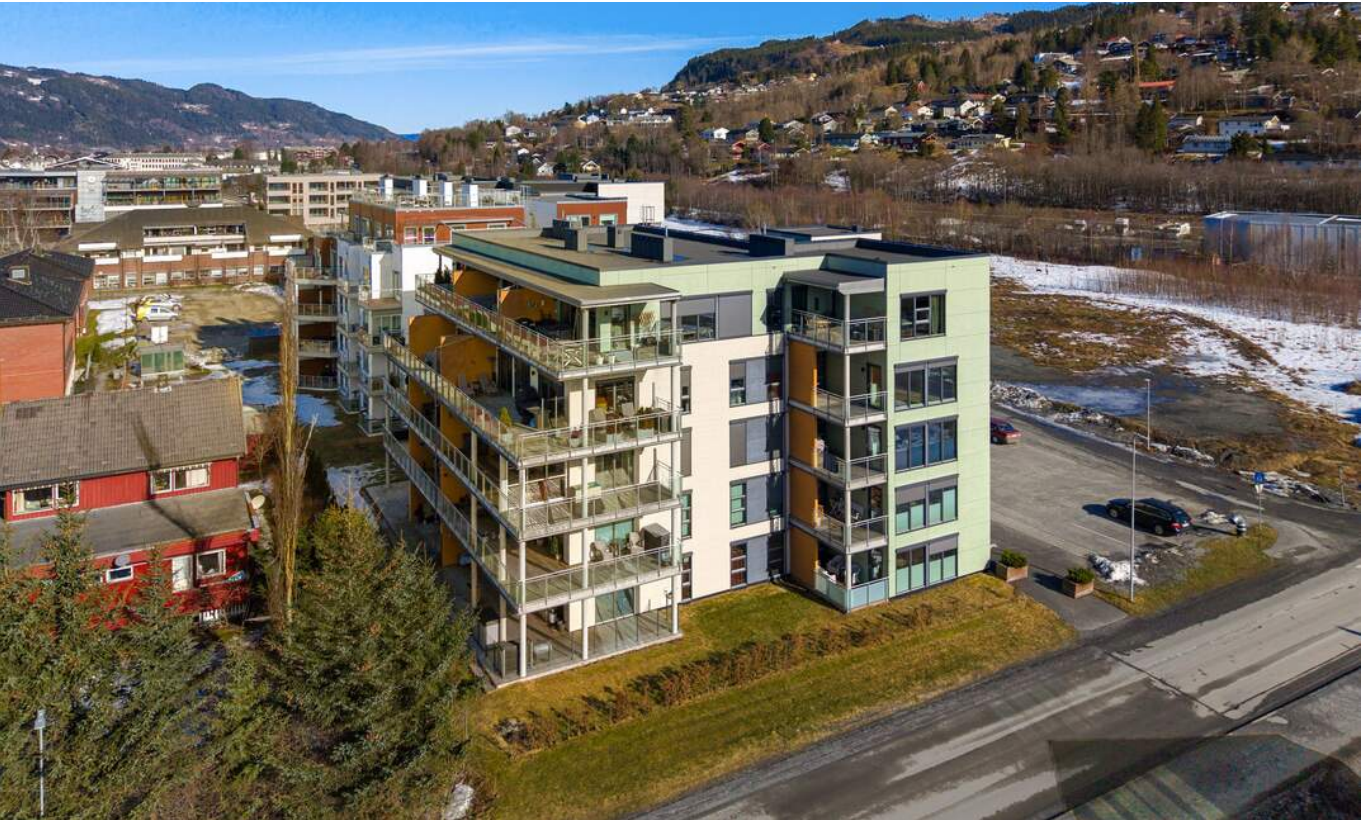
Husdyrhold

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen holder en meget høy standard. I tillegg har selger påkostet leiligheten med følgende tilvalg:

- 2019
- Karusell hjørneskap, kjøkken.
- Miele hvitevarer.
- Ekstra overskap, kjøkken.
- Spotbelysning i tak, stue/kjøkken.
- Garderobeskap med elfa innredning, begge soverom.
- Garderobeskap med elfa innredning, gang.
- Ekstra stikkontakt, hovedsoverom (egeninnsats)
- Oppbevaringshyller i bod. (40x90)
- Oppbevaringshyller i bod, kjeller. (40x90)
- Utvendig screening, stue.
- Solskjerming, soverom.
- Malt stue/kjøkken.
- Lys 3-stav parkett (eik), soverom.

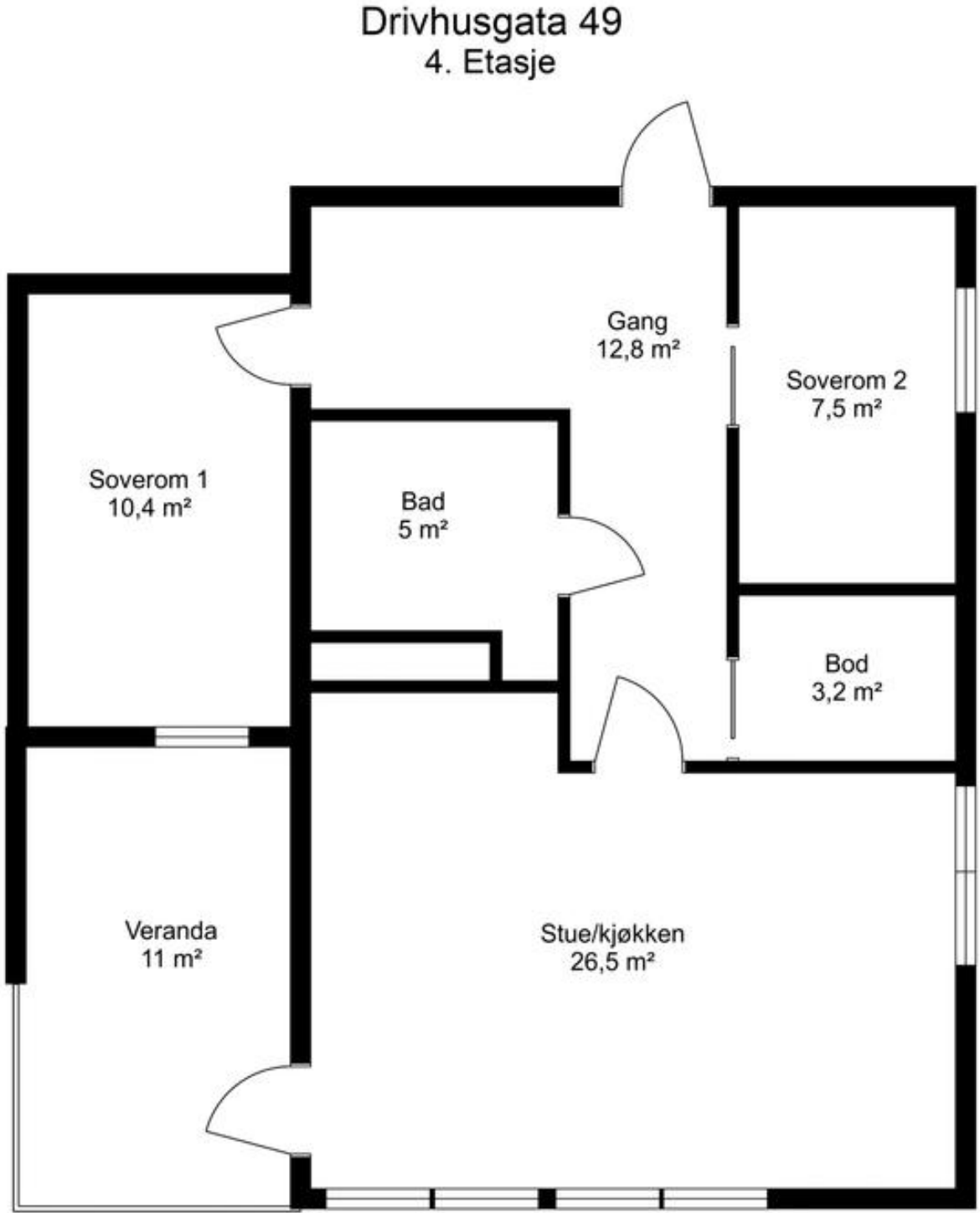


OPPVARMET PARKERINGSKJELLER

Hver enkelt andelseier har hver sin reserverte p-plass. Man disponerer og over en ekstern bod på ca. 5 kvm, som befinner seg i tilknytning til parkeringsanlegget.



4. ETASJE



Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

VELKOMMEN HJEM!

Etter å ha parkert bilen på sin faste parkeringsplass i kjelleren, tar man heisen opp til fjerde etasje. Takoverbygg og glass skjerm for vær og vind, når en skal ta seg inn i leiligheten.

Innhold

Utdrag fra eierskifterapport

4. etasje

Gang: Flis på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Kjøkken/ Stue: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Bad: Fliser på gulv og vegger. Malte plater på vegger og himling.

Bod: Fliser på gulv og vegger. Malte plater på vegger og himling.

Soverom 1: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Soverom 2: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Kjeller

Bod: Betong i gulv og i himling. Osb plater på vegger

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

4. etasje

BRA-i: 70 kvm

Total BRA: 70 kvm

Terrasse- og balkongareal:

4. etasje: 11 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

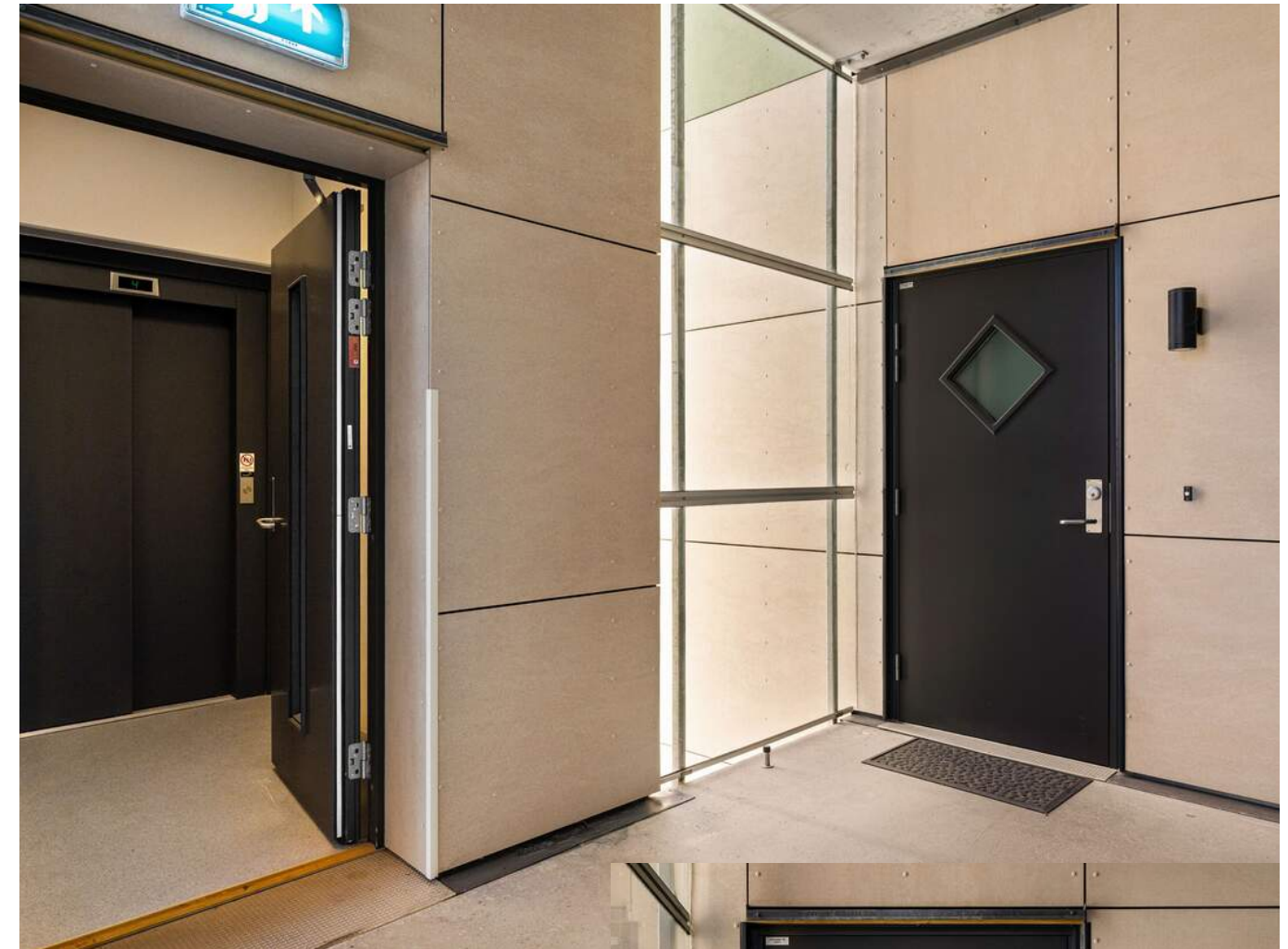
I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 1 stk. TG2, 8 stk TG1 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Kjøkken. Totalvurdering: TG2 er gitt med bakgrunn i at det ikke er montert aquastop.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.



LEILIGHETEN HAR
INNGANG FØRSTE TIL
VENSTRE.

ENTRÉ

Her tar boligen deg imot i en lys og romslig gang, med flislagt gulv og vannbåren gulvvarme. Det er påkostet et skreddersydd garderobeskap, med Elfa hyllesystem, som medfølger handelen.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme (fjernvarme). Balansert ventilasjon.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

FLISLAGT GANG MED GULVVARME

Gangen gir god plass for klesavheng. Moderne calling-system i enden av gangen er praktisk når venner, familie eller bekjente kommer på besøk.



**GJESTEROM ELLER
KONTOR?**

Soverommet er på 7,5 kvm. Her får man et svalt og godt soverom, med lys 3-stav eikeparkett, solskjerming og et skreddersydd garderobeskap med Elfa hyllesystem. (bildet er digitalt møblert).



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet befinner seg på motsatt side. Et stort og godt soverom på hele 10,4 kvm, med god plass til dobbeltseng, nattbord på hver sin side, og som også er oppgradert med et garderobeskap med Elfa innredning. (bildet er digitalt møblert).



BADEVÆRELSE

Badet har en moderne og gjennomgående høy standard, hvor taksmann har gitt TG1 på alle punkter.





OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

Her får du vegghengt toalett som er montert høyere, dusjhjørne med innfellbare glassdører, servant med underskap for enkel oppbevaring, belysning over speil og plass til vaskemaskin og tørketrommel.



BOD/TEKNISK ROM

Den innvendige boden i leiligheten er kjempe praktisk. Her er styreenheten for det balanserte ventilasjonssystemet plassert. Samtidig er boden utstyrt med reoler som sørger for rikelig med oppbevaring.

LYST & LUFTIG

Stue og kjøkken er på hele 26,5 kvm. Veggene er malt i fine, lyse toner og de store vindusflatene fra to sider gir leiligheten godt med lysinnslipp. De store vindusflatene er utstyrt med utvendig screening, som er ekstra godt om sommeren når sola står høyt.



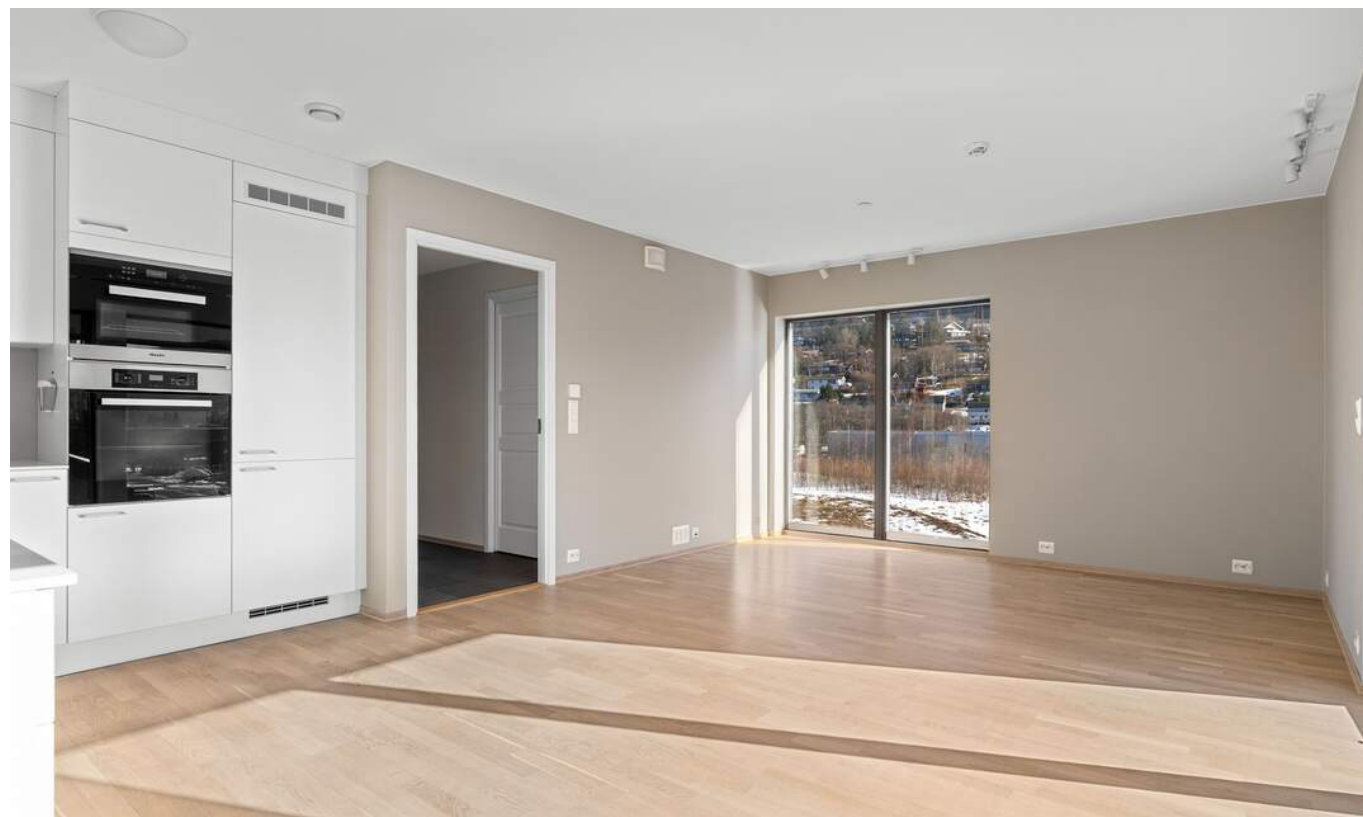
HVORDAN VIL DU INNREDE?

Den praktiske utformingen gir godt med plass til både sone for avslapning og spiseplassen får sin naturlige posisjon mellom kjøkken og stuen.



DRØMMEN OM EN ENKLERE HVERDAG

Felleskostnadene dekker alt fra tv og internett, til oppvarming (fjernvarme) og vedlikehold & drift av borettslagets bygning og fellesareal. Her slipper man å tenke på snømåking om vinteren og plenklipping om sommeren.



MODERNE OG STILRENT KJØKKEN

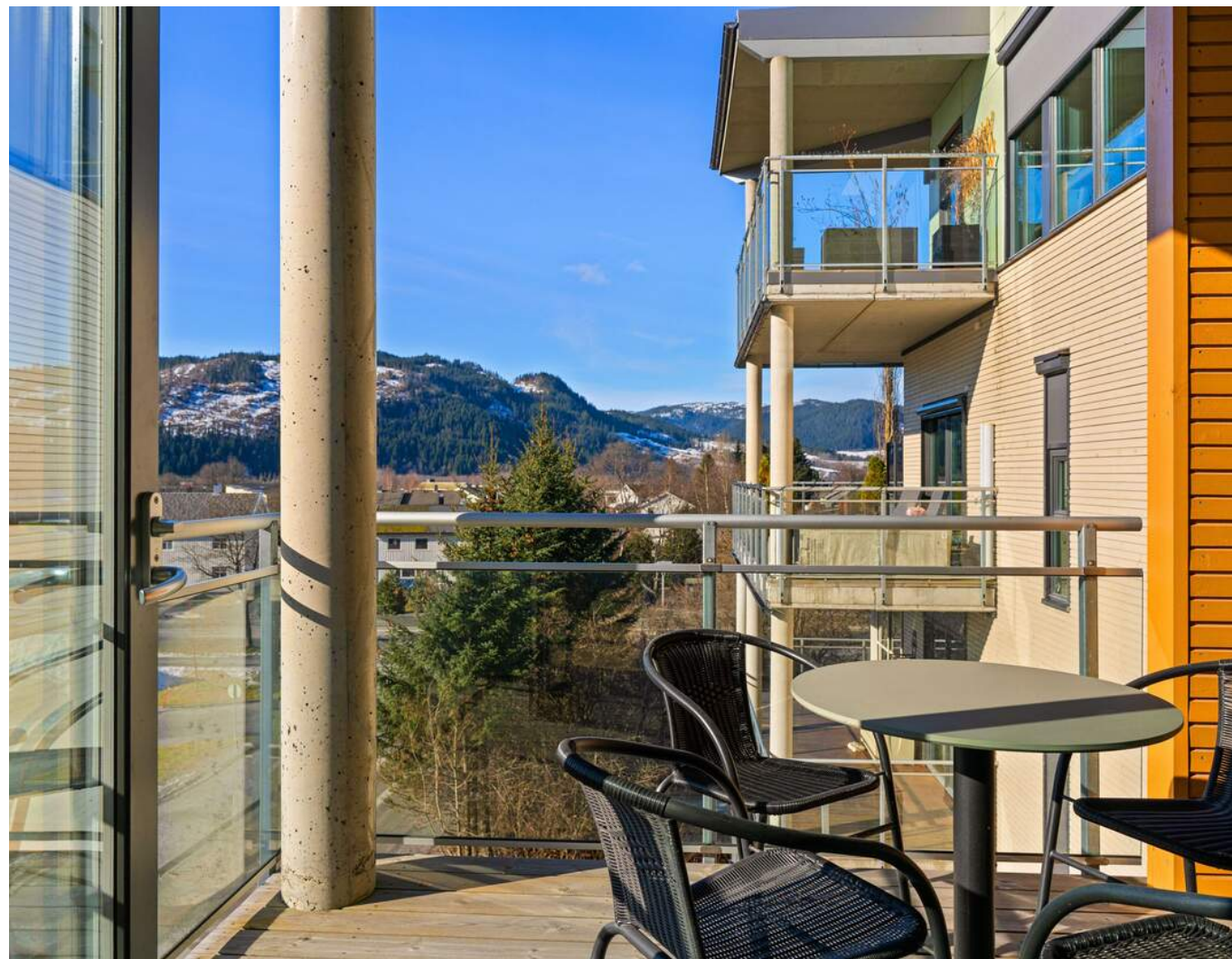
Kjøkkenet har en praktisk utforming som gir rom for under- og overskap. Overskap er montert som ekstra tilvalg og gir kjøkkenet godt med oppbevaringsplass i hyller og skap. Med bolighandelen følger det med hvitevarer fra kvalitetsleverandøren Miele.





SOLRIK UTEPLASS

Balkongen er på 11 kvm og gir god plass til ønsket utemøblement. Balkongen som er overbygd og til dels skjermet fra øvrige beboere, gir gode muligheter til å nyte finværet i ro og mak.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Om borettslaget

Borettslagets navn er Veksthuset Borettslag og ligger på gnr. 5, bnr 290 i Orkland Kommune. Borettslaget består av 19 andeler.

Felleskostnader pr. mnd

9.903,-

Felleskostnader inkluderer

Månedlige felleskostnader for andelen utgjør kr. 9 902,75 pr 16.03.2026.

Felleskostnadene dekker:
Felleskostnader brøkfordelt - kr 2 421,13
Felleskostnader enhetsfordelt - kr 998,11
Oppbygging likviditet - kr 315,16
Renter felleslån - kr 4 902,09
Fjernvarme - kr 630,31
Kabel-tv og internett - kr 635,95

*Felleskostnadene inkluderer renter lån, fjernvarme/oppvarming, tv/internett, kommunale gebyrer, vedlikehold og drift av fellesarealer.

Andel fellesgjeld

1.021.901,- per mandag, 16. mars 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: Dnb Bank ASA

Lånebeskrivelse: Oppstartslån

Rentesats pr. 31.12.24: 5,78%

Andel av saldo pr. 31.12.24: 1 021 901,-

Siste termin: 12.08.54

Borettslaget tok opp et lån i DNB Bank på totalt kr. 27 020 000 i forbindelse med kjøp av eiendommen. Lånet løper med avdragsfrihet frem til 12.08.2029 og innfrielse er 12.08.2054. Dette medfører en økning i fellesutgiftene. Forretningsfører opplyser om at nedbetalingsplan ikke er klargjort, og økningen i fellesutgiftene er dermed ikke regnet ut. Nominell rentesats pr. 31.12.2024 var 5,78%.

Andel fellesformue

21.841,- per mandag, 16. mars 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet pr oktober 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 2 446 693,-

Driftsutgifter til sammen kr. 1 543 547,-

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 606 326,-.

I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 493 826,-

Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 58 794,-.

Boligselskapet har budsjettetert med et overskudd på kr. 112 500,- for regnskapsåret 2026.

Forkjøpsrett

Andelen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område, ihht husordensreglene.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer88820142

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi primær

777.099,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.108.394,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende

kostnader:

- Felleskostnader*

- Strøm

*Se punkt om felleskostnader for beskrivelse av innholdet i kostnaden.

Rentekostnader fellesgjeld

4.902,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk og parkeringskjeller, datert 06.05.2021.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 6. mai 2021

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/5/290:
02.12.1985 - Dokumentnr: 8294 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5059 Gnr:5 Bnr:40

14.01.2002 - Dokumentnr: 238 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 13092 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1638 Gnr:5 Bnr:290

01.01.2020 - Dokumentnr: 1235965 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5024 Gnr:5 Bnr:290

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til sentrumsformål iht. reguleringsplan r2019001 - Reguleringsplan for Rømme Øvre 2019. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til sentrumsformål - nåværende i kommuneplanens arealdel 2022-2034. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 18. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 190 000,00 (Prisantydning)
1 021 901,00 (Andel av fellesgjeld)

4 211 901,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 212 991,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 221 891,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Jan Erik Aune

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,51% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 19.556,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

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

VEDLEGG

Egenerklæring, Tilstandsrapport, Energiattest, info fra forretningsfører, kommunal informasjon & budgivningsskjema.



Egenerklæring

Drivhusgata 49, 7300 ORKANGER

20 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Drivhusgata 49

Drivhusgata 49

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg overtok 14.08- 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

1.08-2023 til og med 31.12-2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 88820142

Informasjon om selger

Selger

Aune, Jan Erik

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 43379512

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet Drivhusgata 49
Drivhusgata 49
7300 Orkanger





www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sveinung Gjønnnes
Dato: 26/06/2026

Hynnestien 7
Orkanger 7300
920 94 300
sveinung@gjonnnes-bygg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.
Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

56

DRIVHUSGATA 49

Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

PROAKTIV.NO

57

EIERSKIFTERAPPORT™	
MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:	
TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3	
Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden. De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:	
Matrikkeldata:	Gnr:5, Bnr: 290
Hjemmelshaver:	Jan Erik Aune
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2019
Tomt:	1 383 m²
Kommune:	Orkland kommune
BEFARINGEN:	
Oppdragsgiver:	Jan Erik Aune
Befaringsdato:	25.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

EIERSKIFTERAPPORT™	
OM TOMTEN:	Tilnærmet flat, sentrumsnær tomt.
OM BYGGEMETODEN:	Boligblokk på 5 etasjer med bærekonstruksjon av stål/ Betong
OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:	Bolig har hatt godt vedlikehold.
ANNET:	
DOKUMENTKONTROLL:	- FDV er ikke fremlagt. - Ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll. - Kilder for informasjon er PropCloud - Det er fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.
BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):	4.etasje Gang: Flis på gulv. Malte plater på vegger og himling. Kjøkken/ Stue: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling. Bad: Fliser på gulv og vegger. Malte plater på vegger og himling. Bod: Fliser på gulv og vegger. Malte plater på vegger og himling. Soverom 1: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling. Soverom 2: Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling.
Kjeller	Bod: Betong i gulv og i himling. Osb plater på vegger
FORMÅL MED ANALYSEN:	Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:	Ingen vesentlige endringer etter byggeåret.
FELLESKOSTNADER:	Hva felleskostnader inkluderer, er det ikke opplyst om til takstmann.

EIERSKIFTERAPPORT™				
AREALER OG ANVENDELSE:				
Arealmåling				
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.				
MÅLEVERDIG AREAL:				
Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.				
Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.				
AREALBEGREPER:				
BRA-i: Internt bruksareal				
BRA-e: Eksternt bruksareal				
BRA-b: Innnglasset balkong				
TBA: Terrasse- og balkongareal				
Arealer utenfor boenheten (BRA-e):				
Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.				
Fellesareal – rettslig avgrensning:				
Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.				
Viktig merknad om måleregler:				
Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.				

AREAL BOLIG:				
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4. Etasje	70	5		11
SUM BYGNING	70	5		11
SUM BRA	75			
AREAL GARASJE/UTHUS:				
Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:
Gang, Kjøkken/Stue, Bad, Bod og 2 Soverom
BRA-e:
Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:
TAKHØYDER
- Takhøyder i 4. etasje er ca 2,4 meter
MÅLING
- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram
- Sjakt er medregnet i areal
AREAL
- Tomteareal er hentet fra PropCloud

EIERSKIFTERAPPORT™	
MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:	
GULV:	
- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.	
VEGG/HIMLING:	
- Vegger og tak med normal slitasje.	
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.	
INNERDØRER	
- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.	
FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):	
Boligen er inspisert ved en visuell befaring i dagslys, og rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen. Eventuelle endringer som har oppstått etter denne datoen, er ikke vurdert. Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på, slik at skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner ikke er vurdert. Det er lagt til grunn at boligen er benyttet i samsvar med opprinnelig formål, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier.	
ANDRE MERKNADER:	
Bod i kjeller	
Det er ikke kjent om bod eies, leies eller disponeres.	
TILSTEDE VED BEFARINGEN:	
Takstmann	

EIERSKIFTERAPPORT™	
BYGGMESTER:	En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.
INTEGRITET:	
UAVHENGIG TAKSTMANN	Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no
Ansvarlig for rapporten:	
Sveinung Gjønnnes	Byggmester Sveinung Gjønnnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

26/06/2026


Sveinung Gjønnnes

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom	
1.1 BAD	
TG 1	1.1.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger.	
Veggene har flislagte overflater, og himlingen er utført med malte plater. Overflatene ble inspisert ved befaringstidspunktet.	
Det ble ikke registrert vesentlige avvik på vegg- eller himlingsoverflatene. Det er ikke vindu eller dør plassert i våtsonen. Det ble utført stikkprøvekontroll av de flislagte veggene uten at det ble registrert bom (hulrom) under flisene. Overflatene fremstår med normal funksjon og tilstand.	
Merknader: Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon og stikkprøvekontroll av tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.	
TG 1	1.1.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Gulvet er utført med fliser. Det ble registrert tilfredsstillende fall mot sluket ved befaringstidspunktet. Det ble utført stikkprøvekontroll av flisene uten at det ble registrert bom (hulrom) under flisene.	
Membranen er ikke synlig ved dørterskelen. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere at høydeforskjellen mellom toppen av slukristen og toppen av membranen ved terskelen tilfredsstiller gjeldende krav. Dette er en begrensning i kontrollen og ikke nødvendigvis et uttrykk for en utførelsesfeil.	
Merknader: Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved gulvkonstruksjonen på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon og stikkprøvekontroll av tilgjengelige overflater. Membranens avslutning ved terskelen har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon	
TG 1	1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra 2019 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.	
Våtrommet er utført som en prefabrikkert, typegodkjent baderomsmodul. Membranen er en innbygget bygningsdel og er derfor ikke synlig for inspeksjon ved befaringstidspunktet.	
Fuktsøk på flislagte overflater er ikke utført, da slike målinger på keramiske fliser kan gi usikre resultater og ikke skille mellom fukt i flislim-/flissjiktet og eventuell fukt under membranen. Det er heller ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da dette normalt ikke utføres på prefabrickerte, typegodkjente baderomsmoduler.	
Det ble ikke registrert vesentlige avvik eller forhold som ga mistanke om svikt i tettesjiktet ved befaringstidspunktet.	
Merknader: Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av våtrommet og tilgjengelig dokumentasjon.	
2. Kjøkken	
TG 2	2.1 Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™	
Vanninstallasjonen er fra 2019 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.	
Kjøkkenet har innredning med slette fronter og integrerte hvitevarer. Innredningen vurderes å være fra byggeåret. Det er installert mekanisk avtrekk over platetoppen.	
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje uten vesentlige avvik ved befaringsstidspunktet. Hvitevarene er ikke funksjonstestet. Det er utført fuktkontroll med fuktindikator på gulv foran kjøkkenbenken, ved kjøleskapet og ved øvrige tilgjengelige vanninstallasjoner. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier eller avvik sammenlignet med antatt tørre referansepunkter.	
Merknader: Det er ikke montert aquastopp på vanntilførselen til oppvaskmaskinen.	
3. Andre Rom TG 1 3.1 Andre rom	
Boligen har en bod i kjeller. Det er ikke avklart om boden eies, leies eller disponeres gjennom bruksrett. Bodene ble inspisert i den grad den var tilgjengelig ved befaringsstidspunktet.	
Det ble ikke registrert vesentlige avvik eller forhold som tilsier redusert funksjon ved befaringsstidspunktet.	
Merknader: Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av boden.	
4. Vinduer og ytterdører TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører	
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.	
Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret 2019. Vinduene og ytterdørene ble inspisert i den grad de var tilgjengelig ved befaringsstidspunktet.	
Det ble ikke registrert punkterte isolerglass, og vinduer og dører fremsto uten vesentlige skader eller funksjonsavvik. Plassering og tilslutning av vinduer og dører fremstår utført slik at vann ledes bort og risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen vurderes som ivarettatt. Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for bemerkninger ved befaringsstidspunktet.	
Merknader: Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige vinduer og dører.	
5. Balkonger, verandaer og lignende TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende	
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig. Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.	
Veranda med utgang fra stue er oppført i trekonstruksjon og fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Overflatebehandling og vedlikehold må påregnes som en del av normal bygningsmessig oppfølging.	
Det er ikke demontert panel ved veggtilslutningen for å kontrollere om det er etablert tilstrekkelig oppkant og tetting mot vegg og dør. Denne detaljen er derfor ikke verifisert ved befaringen. Det ble for øvrig ikke registrert vesentlige avvik på tilgjengelige og synlige deler av konstruksjonen.	
Merknader: Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av konstruksjonen. Tilslutningen mot vegg og dør er ikke kontrollert uten destruktive inngrep.	
©mstr.no	9/12
www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
6. VVS TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør	
Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under. Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Materialet vurderes ikke som utgått på dato. Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Det er WC med innebygget sistene. Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC. Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.	
Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av røranlegget. Badet er utført som en typegodkjent baderomskabin med innebygget sistene for WC.	
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller funksjonssvikt på tilgjengelige deler av installasjonene ved befaringsstidspunktet. Store deler av røranlegget er skjult, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres fullt ut uten nærmere undersøkelser.	
Merknader: Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Dersom det ønskes en nærmere vurdering av røranleggets utførelse og tilstand, anbefales det å innhente en faglig vurdering fra autorisert rørlegger.	
Ingen 6.2 Varmtvannsbereder	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 1 6.3 Ventilasjon	
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019 Boligen har ikke naturlig ventilasjon. Boligen har ikke mekanisk ventilasjon. Boligen har balansert ventilasjon. Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.	
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsanlegget ble vurdert ved befaringsstidspunktet og fremsto å fungere som tiltenkt. Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for bemerkninger på tilgjengelige og synlige deler av anlegget.	
Merknader: Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold. For å opprettholde god funksjon anbefales regelmessig filterskift og service i henhold til produsentens anbefalinger.	
7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
©mstr.no	10/12
www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Det elektriske anlegget ble installert i 2019 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse. I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse. Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er tilstrekkelig festet. Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette. I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring. Det er fremlagt samsvarserklæring.	
Boligen har skjult elektrisk anlegg, hvor kabler og installasjoner i hovedsak er ført skjult i vegger og himlinger. Anlegget ble kun vurdert gjennom en visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter.	
Det elektriske anlegget ligger utenfor bygningssakkyndiges fag- og autorisasjonsområde. Det er derfor ikke foretatt funksjonskontroll eller målinger av anlegget, og skjulte installasjoner kan ikke vurderes.	
Merknader: Det ble ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for bemerkninger ved befaringstidspunktet. Dersom det er ønskelig med en nærmere vurdering av det elektriske anleggets tilstand og sikkerhet, anbefales det å innhente en kontroll fra registrert elektroinstallatør.	
©mstr.no	11/12
www.bmtf.no	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
Vær oppmerksom på: Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget. Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen. Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen. Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.	
Tilleggsopplysninger: LOVLIGHET/ENDRINGER: - Det foreligger tegninger og annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.	
Takstmannens vurdering ved TG2: 2.1 Kjøkken Kjøkken Risiko: Ved en eventuell lekkasje eller slangebrudd vil vanntilførselen ikke stenges automatisk, noe som øker risikoen for vannskader. Konsekvens: En lekkasje kan medføre fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner før den oppdages. Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere aquastopp på vanntilførselen til oppvaskmaskinen for å redusere risikoen for vannskader.	
Takstmannens vurdering ved TG3:	
©mstr.no	12/12
www.bmtf.no	

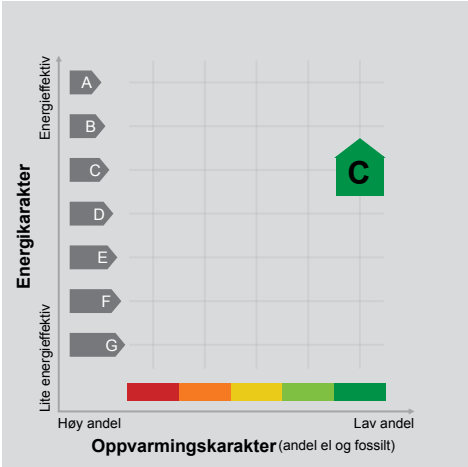
BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF



Adresse	Drivhusgata 49
Postnummer	7300
Sted	ORKANGER
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	290
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300656798
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-135356
Dato	15.06.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



HUSORDENSREGLER
FOR
VEKSTHUSET BORETTSLAG

Vedtatt:

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg på borettslagets eiendom, både i andelene, tilleggsareal og fellesareal.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Andelseier blir holdt erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i andelen.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på balkong forbudt.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Ski, barnevogner og lignende skal ikke stå i borettslagets ganger og øvrig fellesareal. Sykler på fellesareal skal kun oppbevares på sykkelstativ og eventuelt annet område anvist av styret.

Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre borettslaget - og dermed andelseierne - unødvendige omkostninger.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødige støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboens vinduer og balkong. All virksomhet som kan tenkes å støy mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro på eiendommen. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles oppgang.

Det skal ikke ristes tepper, sengetøy el. fra vinduer og balkonger.

SKADEDYRKONTROLL

Den enkelte andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseieren å varsle styret umiddelbart.

Andelseier plikter å stille sin andel tilgjengelig for inspeksjon ved mistanke om forekomst av insekter og skadedyr. Andelseier plikter å foreta nødvendig sanering av egen andel dersom insekter eller skadedyr påvises i andelen.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes av styret.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. 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 - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

VEDTEKTER

FOR

VEKSTHUSET BORETTSLAG

Vedtatt 02.05.2019

§ 1
Borettslagets navn, eiendom og formål

Borettslagets navn er Veksthuset Borettslag og ligger på gnr. 5, bnr. 290 i Orkanger kommune.

Deler av nedkjøringen og del av p-kjeller ligger på eiendommen gnr. 5, bnr. 4 som eies av Orkdal kommune. Rettigheter og forpliktelser mellom partene foreligger i utbyggingsavtalen.

Borettslaget består av 19 andeler.

Hver andel disponerer en plass hver i parkeringskjelleren. Tildeling av plasser foretas av utbygger. Retten til parkeringsplassen følger andelen og kan ikke selges separat. Retten til parkeringsplass kan kun endres ved tilslutning fra rettighetshaver.

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i de bygg borettslaget eier. Borettslaget har videre til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

§ 2

Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000,-.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 3

Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget og forretningsfører, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslagets forretningsfører kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§ 4
Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles når andelen legges ut for salg.

§ 5
Bruksrett til bolig (borett) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp borettten med 6 måneders varsel.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

En andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene kan med skriftlig godkjennelse fra styret overlate bruken av boligen til andre for opp til tre år. Søknad om overlating av bruken med særlig grunn behandles og godkjennes av styret, jfr. borettslagslovens §5-6.

§ 6
Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold, herunder snørydding, fjerning av løv og lignende på balkongene, påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp/sluk, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom andelseieren ikke oppfyller sine plikter nedfelt i lov og vedtekter, vil andelseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom andelseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at andelseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

§ 7
Felleskostnader

Felles drifts-, vedlikeholds- og lånekostnader skal fordeles mellom andelseierne etter leilighetenes areal i laget (oppgitt av utbygger på stiftelsestidspunktet), med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Jfr. borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen.

§ 8
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 9
Styret

Borettslaget skal ha et styre med 3-5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret.

Styret velges av generalforsamlingen med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10
Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet. Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

- Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:
- 1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomt.
 - 2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
 - 3. selge eller kjøpe fast eiendom.
 - 4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
 - 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - 6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 11
Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 12
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

§ 13
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

- 1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse
 - b) Valg av møteleder og sekretær samt valg av to personer til å undertegne protokollen
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. Årsberetning fra styre
- 3. Årsregnskap i revidert stand
- 4. Andre saker som er nevnt i innkallingen
- 5. Valg av medlemmer til styret

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 14
Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen. Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 15
Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 16
Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret. Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjer med hensyn til revisjonen.

§ 17
Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 18
Husordensregler

Borettslaget kan fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 19
Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttet av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 20
Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Årsregnskap

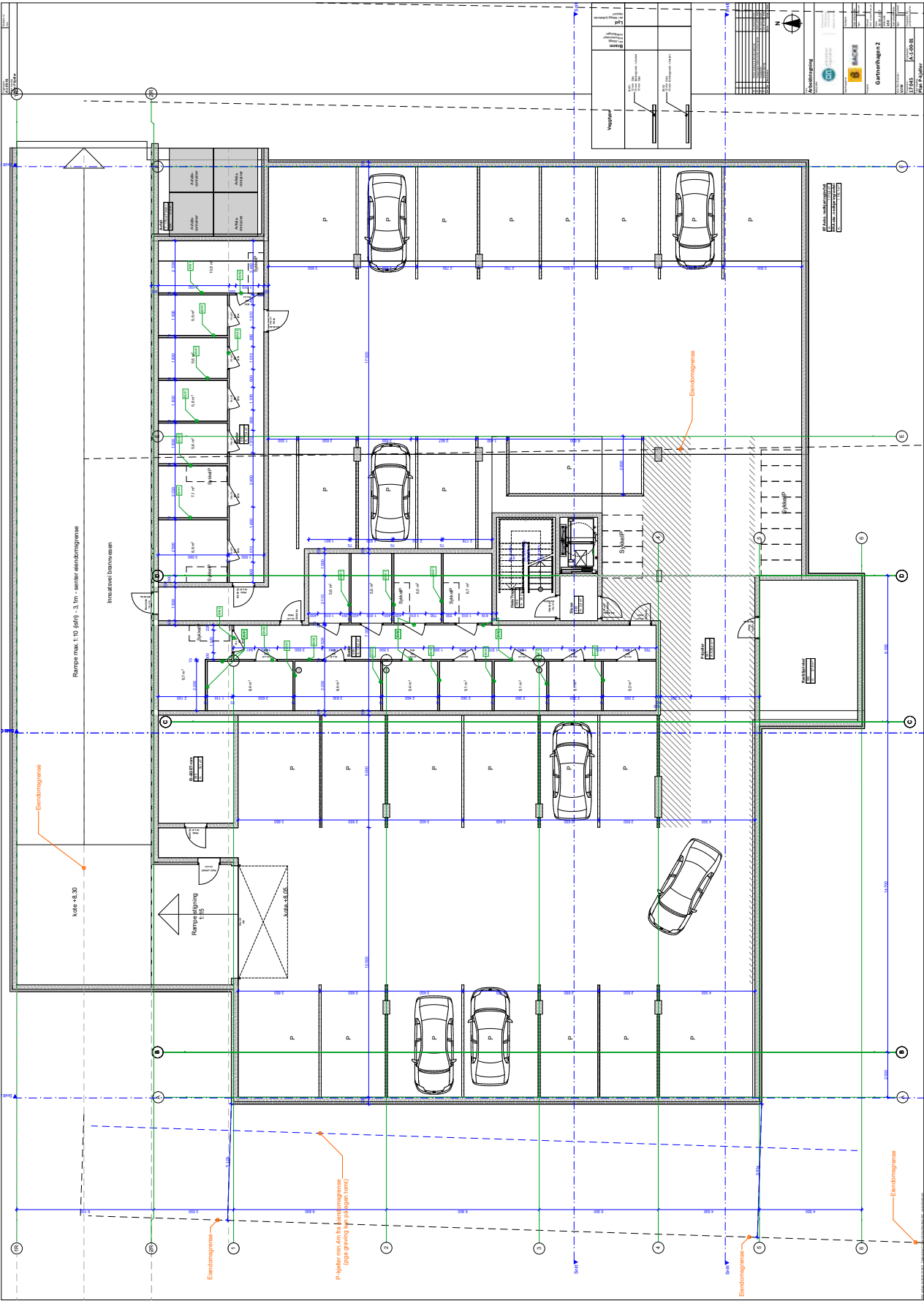
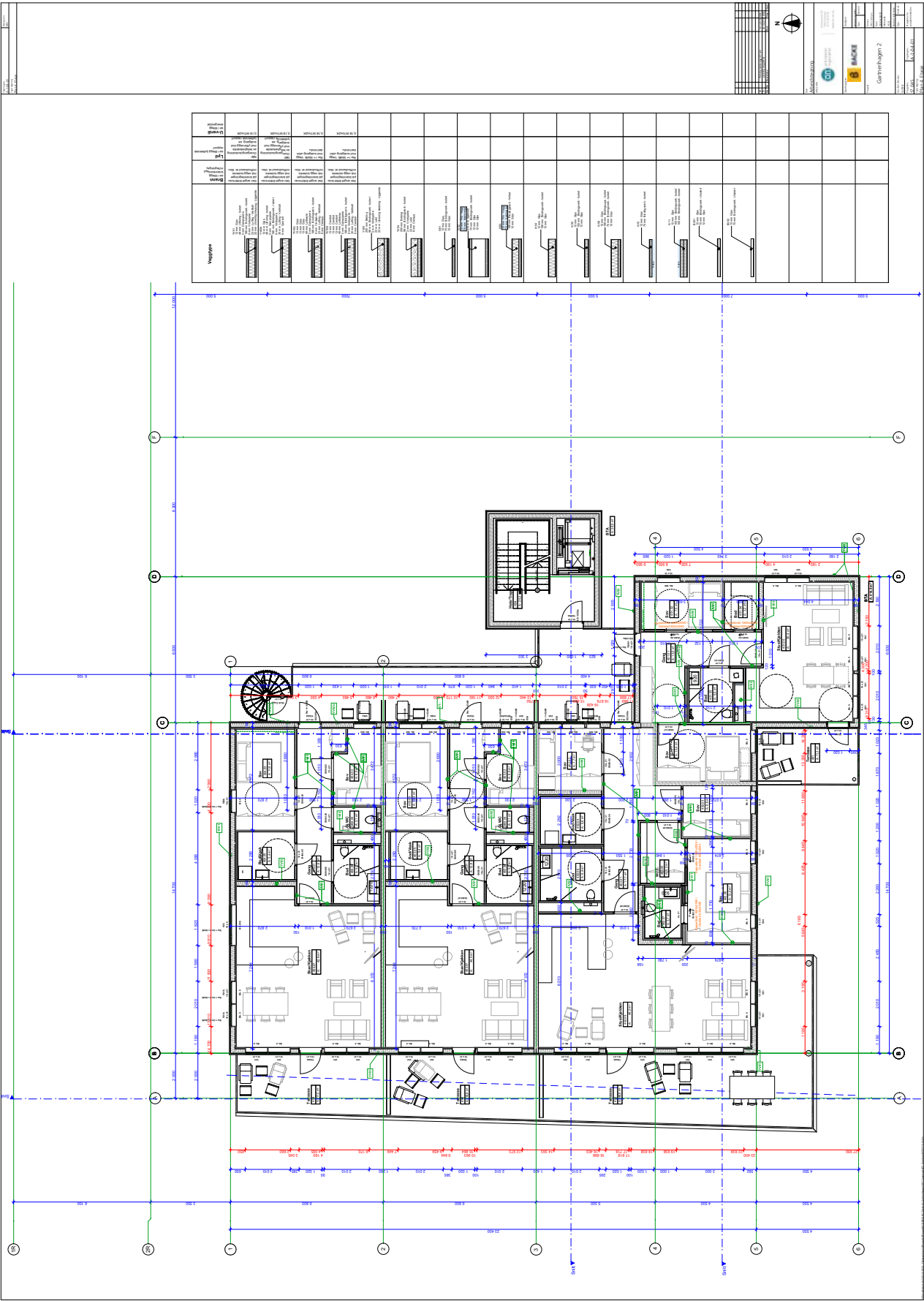
Veksthuset Borettslag
2024

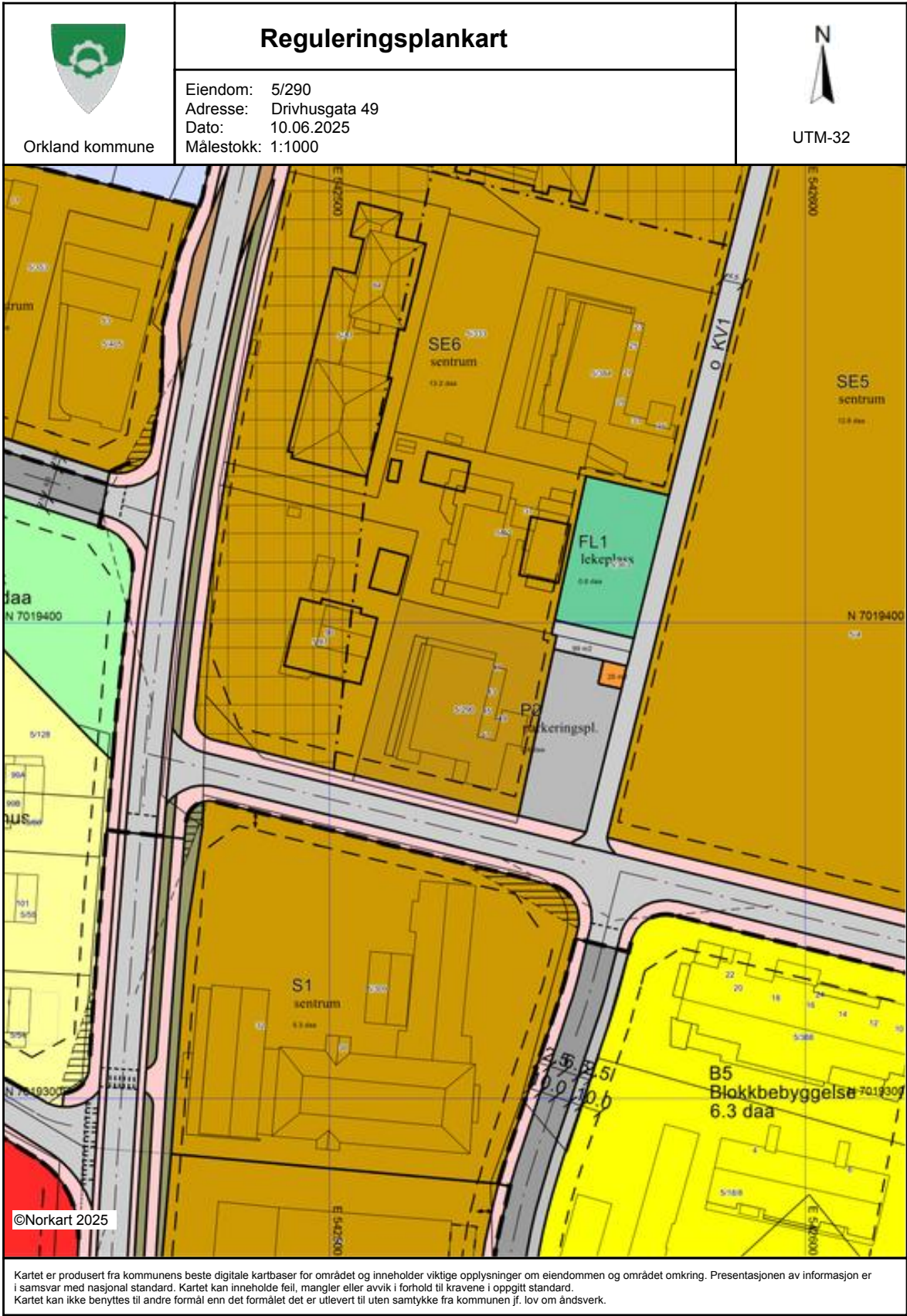


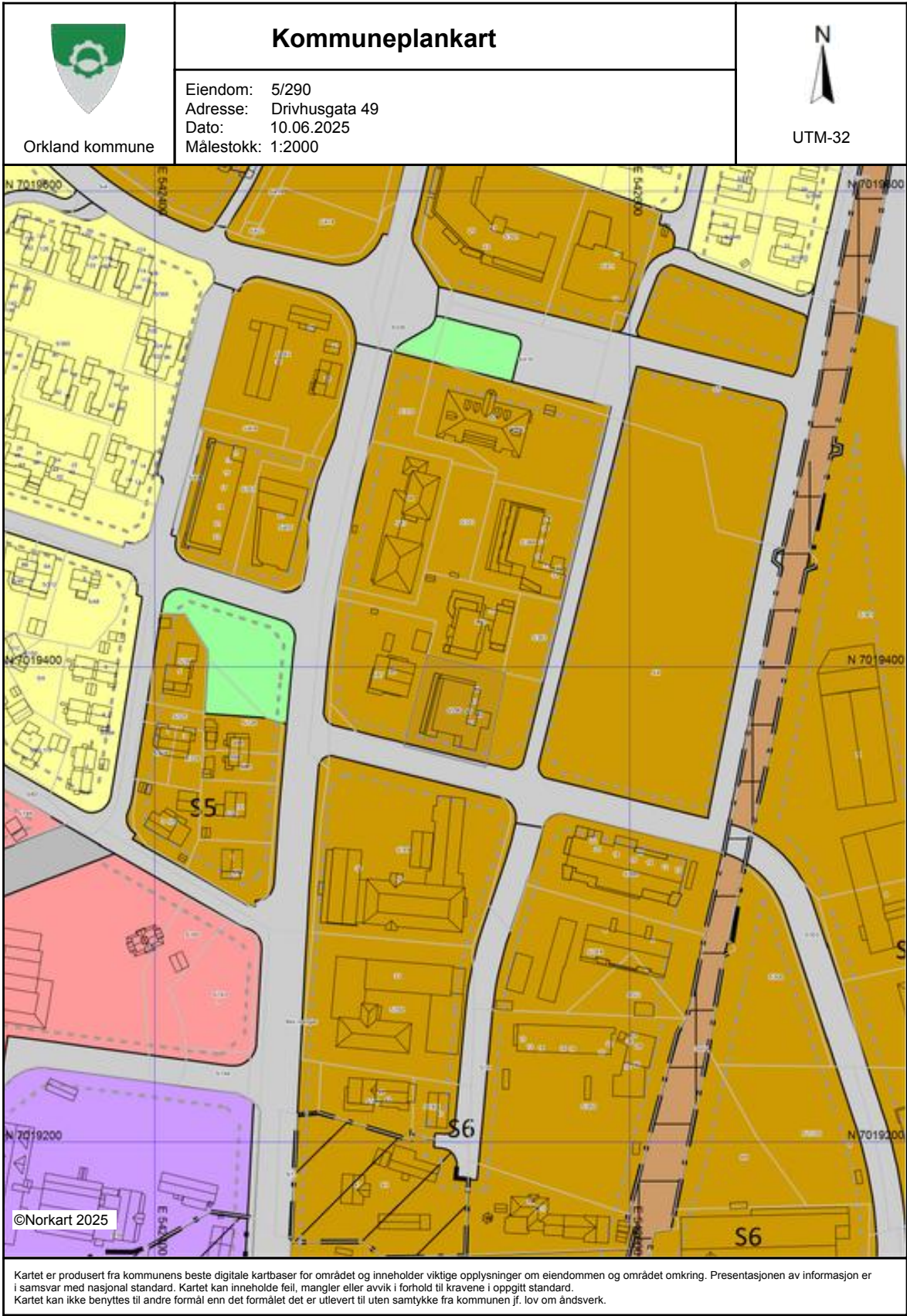
Resultatregnskap					
Veksthuset Borettslag					
Alle beløp i NOK					
		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Note					
Diverse driftsinntekter	2	16 385	0	0	0
Felleskostnader		830 112	844 021	830 124	841 271
Renter felleslån		1 599 989	1 359 976	1 600 000	1 565 000
Energi		16 740	60 998	58 600	48 000
Fjernvarme	3	167 863	263 064	199 998	200 000
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		124 957	110 124	125 000	136 500
Oppbygging av likviditet		0	0	0	100 000
Sum inntekter		2 756 046	2 638 183	2 813 722	2 890 771
Diverse lønn og andre godtgjørelser	4	0	36 512	35 371	35 371
Revisjonshonorar	4	17 500	11 875	11 875	17 000
Forretningsførerhonorar		26 022	71 049	45 000	30 000
Andre honorarer og kontingenter		0	0	3 000	3 000
Kommunale avgifter og renovasjon	5	363 974	277 995	277 900	362 400
Administrasjons- og møteutgifter		6 204	3 334	5 000	6 500
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		27 249	37 601	69 020	65 000
Vakthold/ alarm/ internkontroll		35 959	37 134	40 000	30 000
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		0	0	2 000	2 000
Renhold/ matteservice		54 630	50 167	52 080	56 500
Vedlikehold/ drift	6	59 542	57 249	2 000	32 000
Snørydding, strøing		1 775	11 563	30 000	15 000
Energikostnader		89 152	99 706	100 000	96 000
Fjernvarme	3	167 863	219 337	175 000	200 000
Fellesavtale TV og bredbånd		86 728	123 845	125 500	136 500
Forsikring		122 456	109 555	106 435	131 500
Gebyr og bankomkostninger		5 966	7 818	6 000	7 000
Sum driftskostnader		1 065 020	1 154 740	1 086 181	1 225 771
Driftsresultat		1 691 027	1 483 443	1 727 541	1 665 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		15 099	10 289	10 200	12 500
Rentekostnader	7	1 570 136	1 354 269	1 600 000	1 565 000
Finansresultat		-1 555 037	-1 343 980	-1 589 800	-1 552 500
Resultat		135 990	139 462	137 741	112 500
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	8	135 990	139 462	137 741	112 500
Sum overføringer		135 990	139 462	137 741	112 500

Balanse pr 31. desember			
Veksthuset Borettslag			
Alle beløp i NOK			
	Note	Pr. 31.12.2024	Pr. 31.12.2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 10	89 970 000	89 970 000
Sum anleggsmidler		89 970 000	89 970 000
Omløpsmidler			
Andre fordringer		66 858	131 663
Sum fordringer		66 858	131 663
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11, 12	437 557	175 376
Sum omløpsmidler	13	504 415	307 038
Sum eiendeler		90 474 415	90 277 038
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Åndelskapital	8	95 000	95 000
Sum innskutt egenkapital		95 000	95 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	-36 206	-172 195
Sum opptjent egenkapital		-36 206	-172 195
Sum egenkapital		58 794	-77 195
Gjeld			
Vedlikeholdsfond	11, 12	23 370	23 370
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond		23 370	23 370
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	10	62 979 000	62 979 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 10	27 020 000	27 020 000
Sum annen langsiktig gjeld		89 999 000	89 999 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 527	49 092
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 524	0
Annen kortsiktig gjeld	3	266 200	282 772
Sum kortsiktig gjeld	13	393 251	331 863
Sum gjeld		90 415 621	90 354 234
Sum egenkapital og gjeld		90 474 415	90 277 038

Budsjett 2026			
Veksthuset Borettslag			
Alle beløp i NOK			
	Budsjett	Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr oktober 2025
			Regnskap 2024
Diverse driftsinntekter	0	0	0
Felleskostnader	995 771	841 271	741 060
Renter felleslån	1 450 000	1 565 000	1 304 170
Energi	30 000	48 000	37 723
Fjernvarme	200 000	200 000	166 660
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	145 000	136 500	113 750
Oppbygging likviditet	100 000	100 000	83 330
Sum inntekter	2 920 771	2 890 771	2 446 693
Diverse lønn og andre godtgjørelser	35 371	35 371	35 371
Revisjonshonorar	18 200	17 000	17 500
Forretningsførerhonorar	31 000	30 000	29 356
Andre honorarer og kontingenter	3 000	3 000	5 238
Kommunale avgifter og renovasjon	371 500	362 400	290 766
Administrasjons- og møteutgifter	7 500	6 500	1 015
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	60 000	65 000	43 705
Vakthold/ alarm/ internkontroll	30 000	30 000	10 901
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	2 000	2 000	0
Renhold/ matteservice	59 400	56 500	35 704
Vedlikehold/ drift	149 800	32 000	17 206
Snørydding, strøing	15 000	15 000	2 781
Energikostnader	96 000	96 000	49 214
Fjernvarme	200 000	200 000	93 389
Fellesavtale TV og bredbånd	145 000	136 500	157 922
Forsikring	140 000	131 500	110 495
Gebyr og bankomkostninger	7 000	7 000	2 581
Sum driftskostnader	1 370 771	1 225 771	903 145
Driftsresultat	1 550 000	1 665 000	1 543 547
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter	12 500	12 500	0
Rentekostnader	1 450 000	1 565 000	937 221
Finansresultat	-1 437 500	-1 552 500	-937 221
Resultat	112 500	112 500	606 326
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0
Sum overføringer	0	0	0







Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



Tidlig ute

Er du på boligjakt? Nå kan du forberede deg til salget av din nåværende bolig, selv om du ikke vet nøyaktig når det blir. Kort fortalt, mindre stress og mer fleksibilitet på dine premisser.



Oscar T Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF
T: 41 60 20 95 / E: ok@proaktiv.no

- Proaktiv – Tidlig ute kan gi deg en raskere salgsprosess og du får fordelen av å kjøpe og selge i samme marked.
- Svært dyr mellomfinansieringsperiode vil forkortes.
- Du får tilgang til en dedikert eiendoms-megler som veileder deg trygt gjennom hele salgsprosessen og gir deg gode råd på et tidlig stadie.
- Du får tilgang til boligselgerforsikring fra Gjensidige med tjenesten Gjensidige Maksimer, et nettverk med dyktige kvalitetssikrede håndverkere som kan fikse alt fra utbedring av fukt, til maling av stuen.
- Grunnet bedre tid til forberedelser og mulighet for å hente inn takstmann og stylist tidlig, øker du sjansen for å få en høyere pris på din bolig. Dette gjelder både i forbindelse med evt. oppussing samt styling.
- Det er ingen frist for når boligen må selges, alt skjer i ditt tempo.



Det koster ikke noe ekstra å være tidlig ute, men det blir fort dyrt å være ute i siste liten.

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING

Dette er inkludert



Foto og klargjøring når det passer deg:

Du kan velge om en fotograf skal ta 5 bilder nå og resten senere, eller om alle bildene skal tas nå. Dette gjør det enklere å optimalisere i forbindelse med solforhold, vær og årstid. Tidlig ute gir deg også tid til å gi boligen din et forfriskende løft. Trenger du å rydde i hagen? Eller kanskje noen vegger, lister eller karmen hadde hatt godt av et malingsstrøk? Ta klargjøringen når det passer deg.



Gratis verdivurdering:

Du vil få en oppdatert verdivurdering av boligen din – helt gratis. Slik har du bedre oversikt og et finansieringsbevis klart til bruk når drømmeboligen din dukker opp. Ved befaring av boligen din vil megler gå gjennom boligen, forklare salgsprosessen og gi deg en muntlig prisantydning.



Salg og kjøpsrådgiving:

En dedikert eiendomsmegler veileder deg gjennom hele prosessen, kommer med erfaringsbaserte råd og påser at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene. Siden megler og takstmann kommer tidlig på banen har du gode muligheter til å øke boligens verdi. I tillegg påser megler at du føler deg trygg og ivare tatt gjennom hele prosessen. Vi hjelper deg også gjerne med boligkjøpperådgiving og strategi i budrunden når du endelig har funnet drømmeboligen.



Varsling til potensielle kjøpere:

Vi varsler potensielle kjøpere som har vist interesse for din type bolig om at boligen snart legges ut for salg. Her tar vi utgangspunkt i egne registre sortert på område. Interessenter holdes også oppdatert når salget nærmer seg.



Skann koden for å lese mer om Tidlig ute.

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

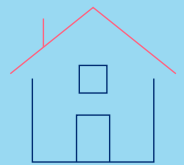
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Drivhusgata 49, 7300 ORKANGER. Gnr. 5, bnr. 290, i ORKANGER kommune, oppdragsnr.: 1320260147
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

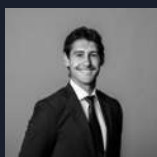
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Oscar Kirkevollen

Eiendomsmegler MNEF
416 02 095
ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Syd Eiendom AS

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no