

PROAKTIV

Meget lekker familie-
bolig fra 2023.

Påkostet kjøkken og bad. 3 sov.
Svært solrikt. P-plass m/lader.

LITJSKJEET 10



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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



LITJSKJEET 10

Meget lekker familiebolig fra 2023. Påkostet kjøkken og bad.
3 gode soverom. Svært solrikt. Fast p-plass med billader.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Litjskjeet 10, 7234 LER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 137, bnr. 114, snr. 6 i Melhus kommune

Prisantydning: 3.590.000,-

Omkostninger: 104.140,-

Totalpris: 3.694.140,-

Kommunale avgifter: 22.194,- per år.

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 4/3

BRA: 81 m²

BRA-i: 76 m²

Etasje: .

Garasje/Parkering: Det medfølger 1 p-plass utendørs med tilknyttet lader for elbil.

Tomt: 1091.8 m² felles eiet tomt.

Felleskostnader pr. mnd.: 3.346,-

Energimerke: Energiklasse: Rød C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Gode kvaliteter	Nærområdet	Intervju med selgerne
12	14	32	39
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg: Egenerklæring
46	56	59	60
Tilstandsrapport	Planskisse & byggetegninger	Seksjonerings-tegninger	Ferdigattest
61	63	69	78
Regnskaper	Vedtekter	Leiekontrakt	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Allerede som interessenter på en annen bolig Kenneth solgte for noen år siden, forsto vi at dersom man skal selge hus i Klæbu, så er Kenneth den personen man vil gi jobben til."

Han er en person som virkelig elsker det han gjør, og som er rågod i jobben sin. Han fulgte opp både oss og interessentene på en helt unik måte. Han gjorde oppfølgingen selv, og satt ikke bort viktige deler av arbeidet til assistenter uten full oversikt. Vi opplevde kommunikasjonen som direkte, presis og tillitsvekkende, og at alle spørsmål knyttet til salgsprosessen ble besvart raskt og grundig. Han er oppriktig, pålitelig, imøtekommende og profesjonell i jobben sin. Her kan du trygt stole på rådene han gir underveis, for dette er en person med lang erfaring og solid kunnskap, i tillegg til en personlig lidenskap for jobben sin. Vi ville valgt Kenneth igjen og igjen, og anbefaler ham på det sterkeste til alle som vurderer å selge bolig. Spesielt deg som skal selge bolig i Klæbu – så er han den du bør velge!

Miriam Trønsdal, selger
Skomakervegen 23B

"Ryddig, effektiv, på ballen!"

"Tilgjengelig og god kommunikasjon. Valgte Proaktiv og Kenneth pga. tidligere positiv erfaring som kjøper. Jeg kan anbefale han til alle for både salg og kjøp av bolig.

May Linn Finseth Ekker, selger
Zakkarias Brekkes veg 15

"Kun positive opplevelser ifra denne megleren"

Ryddig ifra start til slutt og oppfølging i ettertid. Virkelig en megler jeg kan fint anbefale til de som ønsker en ærlig, åpen og god prosess. Har et godt øye for detaljer og kom med gode innspill uten å overstyre oss. Kort forklart, anbefales! "

Frank Francisco Auset, selger
Buevegen 8

"Vi opplevde Proaktiv og megler Kenneth Vårvik som særdeles kunnskapsrik, profesjonell og hyggelig under hele prosessen. "

Alltid tilgjengelig, seriøs og svært godt forberedt. Satte spesielt pris på hans seriøsitet kombinert med herlig treffende kommentarer og evne til tillitsvekkende kommunikasjon. Under vår salgsprosess var vi også i en kjøpsprosess. Ogås her fikk vi ekstraordinær støtte og råd fra Vårvik, som resulterte i et godt og riktig valg av nytt bosted for vår del. Vil på det sterkeste anbefale Proaktiv og Kenneth til andre som vurderer salg av sine eiendommer.

Torbjør Skaanes, selger
Torvmarkvegen 13

"Ryddig og effektiv salgsprosess!"

Gode råd i forbindelse med salget og salgstidspunkt. Hyggelig og imøtekommende megler.

Sigrid Mjølhus Aaslid, selger
Nordekkervegen 1A

“En fantastisk dyktig megler. Både vi, venner og familie har brukt Kenneth, og vi gir han virkelig vår varmeste anbefaling.”

Fra første møte til signering viser han en eksepsjonell stor grad av profesjonalitet, kunnskap og engasjement, og yter alltid det lille ekstra. Kenneth fulgte oss tett gjennom hele prosessen, snakket ofte på telefon og fikk oppdateringer underveis, var inkluderende, og svarte alltid raskt på spørsmål. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt hele veien, og følte at han oppriktig viste stor interesse for akkurat oss, ville gjøre alt for at vi følte oss inkludert og ville gjøre det beste for oss. Vi har tidligere erfaring fra en annen megler ved et salg, og kontrasten kunne virkelig ikke vært tydeligere, og forskjellene var faktisk ganske store. Kenneth's grundighet, personlige oppfølging og evne til å gjøre prosessen enkel og oversiktlig for oss var helt enestående. Vi anbefaler han på det sterkeste til alle som skal selge bolig. Kenneth er absolutt den beste megleren

Jeanette Årsund, selger
Sentervegen 7

”

"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 / Partner / Jurist: Kenneth Vårvik



Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Mobil: 468 21 244
E-post: kv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Søbstadvegen 1
7088 Heimdal

GODE KVALITETER

Meget flott familiebolig med ypperlig og solrik beliggenhet på Ler. Blant de aller fremste kvalitetene finner vi bl.a disse:

- Romslig, lys stue
- Svært solrik veranda med sol helt til 23.30 på høysommeren
- Kjøkken med oppgraderte hvitevarer fra kvalitetsleverandøren Siemens
- Spisskammers
- Lekker, flislagt bad med påkostede tilvalg
- 3 gode soverom
- Nybyggstandard med dertil høy bokomfort og nybygg-garanti
- Utebod på 5 kvm med el-uttak
- P-plass m/elbil-lader
- Gangavstand til nærbutikk
- Kort vei til Flå barnehage og skole
- Ypperlig kollektivtilbud (buss/tog)

Kenneth Vårvik

Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Kenneth Vårvik



NÆROMRÅDET

Kommune: Melhus / Område: Ler

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.

GANGAVSTAND TIL NÆRBUTIKK & KORT VEI TIL STORSHOPPING

Fra boligen er det kort avstand til det man har behov for av dagligvarebutikker og andre servicefunksjoner. Ler sentrum ligger i kort gangavstand og byr på bl.a. dagligvarebutikken Coop Prix hvor man kan få unna ukeshandelen. Øvrige servicefunksjoner som klesbutikker, vinmonopol og helsetjenester har man på Lundamo i sørgående retning og på Melhus i nordgående retning. Det kan også nevnes at Flå barnehage og barneskole ligger en kort biltur på noen minutter fra boligen. I tilknytning til skole og barnehage finner man også kunstgressbane. For ungdomsskole elevene har man Øya- og Lundamo ungdomsskole, som begge ligger kun 5 min med bil unna, hvor det er skoleskyssordning til Lundamo ungdomsskole.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Ler Linje 135, 340, 440, 480, 5004	3 min 0.3 km
🚶	Ler stasjon Linje R60, R70	7 min 0.6 km
✈️	Trondheim Værnes	47 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Ler Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Coop Prix Kvål	5 min

VARER/TJENESTER

🛒 Melhus Kjøpesenter	10 min
🏪 Apotek 1 Melhus	10 min

SPORT

⚽ Flå skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.5 km
⚽ Sørøya ballbane Fotball	5 min 4.4 km
🏊 Impuls Treningssenter Melhus	9 min
🏊 3T-Melhus	9 min



Ønsker man et enda større utvalg av utsalgssteder må en ta turen til Tillerbyen. Tiller kan by på flere kjøpesentre, bl.a. City syd, StorM og Tillertorget. Her finner man også elektronikkbutikker som Elkjøp og Power, samt kafeer og restauranter.

Fra Ler er det en kjøretur på ca. 19 minutter til City Syd på Tiller, samt ca. 30 minutter til Trondheim sentrum.

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

IDRETT, FRITID & FRILUFTSLIV

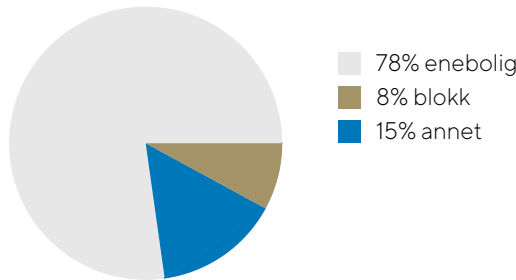
Flå IL er det lokale idrettslaget, de samarbeider med MaxForm treningssenter på Lundamo, og medlemmer får dermed rabattert månedsavgift på trening. Flå IL kan tilby alt fra allidrett, ski, håndball og fotball. Idrettslagene byr på et rikt og utvidet idrettstilbud, innenfor de aller fleste kategorier, og for alle aldre. Det finnes et stort utvalg av skiløyper i området. Fra boligen tar det ca. 10 minutter til Trehjørningen idrettspark, som kan by på maskinpreparerte løyper og skøytebane. Følger man Fremovegen østover kommer man omsider til Langmyra skianlegg som er Flå IL sitt foretrukne løypenettverk. Langmyra kan by på både korte og lange skiturer i nydelig natur med utsikt til bl.a. vassfjellet. Turområdet passer like bra på vinter med ski på bena som på sommeren med fjellsko på. Fra Ler går det turstier opp mot både Vassfjellet hvor man kan ta en kopp kaffe og nyte utsikten fra Vassfjellhytta, i tillegg til flere turmål på øst- og vestsiden av E6-en. Foretrekker man nedover ski fremfor bortover, tar det ca. 20 minutter med bil til Vassfjellet skisenter via Fremovegen. Langs Fremovegen passerer man og Bollandsmoen motorbane hvor det kjøres bl.a. Rallycross og snøscooter på egnet bane.



GODT KOLLEKTIVTILBUD

Nærmeste bussholdeplass finner man nede ved Ler sentrum. Her passerer busslinje 340 og 440 og tar en helt inn til Trondheim S. Busslinje 340 har avganger med 30 minutters mellomrom i morgentimene og gjør det enkelt å komme seg inn til Trondheim. Ler ligger i takstzone Stor-Trondheim, noe som betyr bussbillett til "bytakst". Fra Ler og inn mot Trondheim sentrum tar det ca. 40 minutter med buss. For mer informasjon om rutetider se www.atb.no. Ler er også stoppested for passasjertog R70 som starter i Lundamo og tar en helt til Steinkjer. En togtur fra Ler stasjon til Trondheim S vil ta ca. 36 minutter. For mer informasjon om togavganger og priser se www.vy.no.

BOLIGMASSE



SKOLER

Flå skole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	13 min 1.2 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.) 66 elever, 7 klasser	5 min 4.8 km
Lundamo ungdomsskole (8-10 kl.) 214 elever, 10 klasser	7 min 6.3 km
Øya videregående skole 160 elever	5 min 4.8 km
Melhus videregående skole 560 elever	12 min 11.9 km

BARNEHAGER

Flå barnehage avd. Lykkjvegen (2-3 år) 20 barn	12 min 1.1 km
Rosmælen bhg. avd. Sorenskrivergårde... 21 barn	5 min 4.3 km
Rosmælen bhg - avd. Rosmælen (3-5 år) 36 barn	5 min 4.5 km



BEBYGGELSE

Bebyggelsen består i hovedsak av småhusbebyggelse.

ADKOMST

Se kartfunksjonen i boligannonnen 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.

INTERVJU MED SELGERNE

Om livet i Litjskjeet 10....



”

"... Her har vi sol fra morgen til kveld, nesten til midnatt i sommermånedene faktisk...."

Selgere: Hans Christian & Hanne

Når kjøpte dere leiligheten?

Vi kjøpte leiligheten sommeren 2022, og flyttet inn da den stod ferdig i juni 2023.

Hva var avgjørende for valget deres den gang?

Tidligere bodde vi på Heimdal i en leilighet på 39 kvm., med et lite barn, og en til på vei. Vi hadde derfor ønske om å flytte til et sted med et ekstra soverom og som ikke trengte å gjøres noe med, siden vi var (og fortsatt er) i en småbarnsfase og vi heller vil bruke tid med barna enn på oppussing. Vi hadde også et ønske om å komme oss ut av byen, til litt mer grønne og luftige omgivelser. I tillegg var det nærmere Hanne sin arbeidsplass, noe som ville gjøre hverdagslogistikken enklere.

Hvorfor skal dere selge?

Siden vi nå venter tredjemann så ser vi igjen behovet for noe større.

Hva er ditt favorittsted i leiligheten?

Hanne: Balkongen. Her har vi sol fra morgen til kveld, nesten til midnatt i sommermånedene faktisk. Det er deilig å nyte morgenkaffen der ute, eller et glass vin på kvelden.

Hans Christian: Kjøkkenet. Høyden på stekeovnen, størrelsen på kjøleskapet og spiskammersets umiddelbare nærhet kommer jeg til å savne.



Hvordan er de ulike årstidene i leiligheten og i området?

På vinteren er det godt og varmt inne i leiligheten vår. Veier og parkeringsplass brøytes, og lysløypene er mindre enn ti minutter unna, mens vi bruker 20 minutter til Vassfjellet skisenter. Vi har også flere akebakker i nærheten. Når våren og sommeren kommer, blir det mer liv i nabolaget, og barna trekker ut for å leke med hverandre. Det er mange lekeplasser i området, og det oppleves trygt å la barna ferdes på egenhånd. Det er også svært varierte turmuligheter rett utenfor døra, langs Gaula er det mye flotte turstier og oppover i terrenget er skogen klar for å utforskes av både små og store. På sensommeren og høsten bugner det av bær og sopp i området. Vi kan plukke villbringe-bær mindre enn 50 meter fra boligen, og i Flåmarka kan man plukke bla. blåbær og kantarell.

Hvilke folk er det som bor i bygget? Hvem er naboene?

Aldersspennet er stort, og samholdet er godt. Det bor flere familier her, så vel som unge single mennesker og noen godt voksne. Dugnaden er trivelig! Vi opplever naboene våre som rolige og vennlige.

Hva har dere likt best med området?

Til tross for at vi har flyttet ut av byen, så oppleves det fortsatt som at vi bor sentralt, og har det vi trenger i nærheten av oss. Vi bor en liten gåtur unna skolen og barnehagen, busstoppet og togstasjonen er hhv. 3 og 6 minutter unna, og butikken ligger rett på den andre siden av veien. Samtidig har vi også nærhet til naturen, og kan gå flere fine turløyper hjemmefra. Jeg (Hans Christian) bruker faktisk kortere tid til arbeid i Prinsenkrysset i Trondheim herfra enn jeg gjorde da vi bodde på Heimdal, det overrasket meg positivt!

Til slutt - beskriv leiligheten helt kort (med 3-4 ord)!

Lys, luftig og svært planeffektiv.

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

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

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

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

VELKOMMEN TIL LITJSKJEET 10

Boligen ble bygget i 2023 og fremstår med nybyggstandard og dertil tilhørende høy bokomfort. Det medfølger fast p-plass med billader. Ved inngangsdøra til boligen finner man utebod på 5 kvm med el-uttak.



Parkering

Det medfølger 1 p-plass utendørs. Det monteres i disse dager billader ved plassen. El-billaderen medfølger i handelen.

Tomtestørrelse

1 091,80 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt på 1091,8 m² ifølge kommunen. Arealet er beregnet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet i småhus med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Saltak tekket med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Bygningssakskyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Torsdag, 1. oktober 2026)

Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale – det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysning slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.

VELKOMMEN INN!

Vi starter i gangen! Inngangspartiet er innbydende og byr på varme i gulvet.

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 81 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 10 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.

Oppvarming

Varmekabler i entréen og på badet.
Elektrisk.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 10 000 kWh per år.

Standard

Det er utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salget. I dennes punkt om overordnet faglig vurdering skrives følgende: "Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten."

Oppsummering av rapportens ulike tilstandsgrader (TG):

- Vinduer/dører: TGO
- Veranda: TGO
- Bad: TGO
- Kjøkken: TGO
- VVS: TGO

For videre omtale av tilstanden henvises det til de respektive punkter i tilstandsrapporten som er vedlagt.

Energimerke

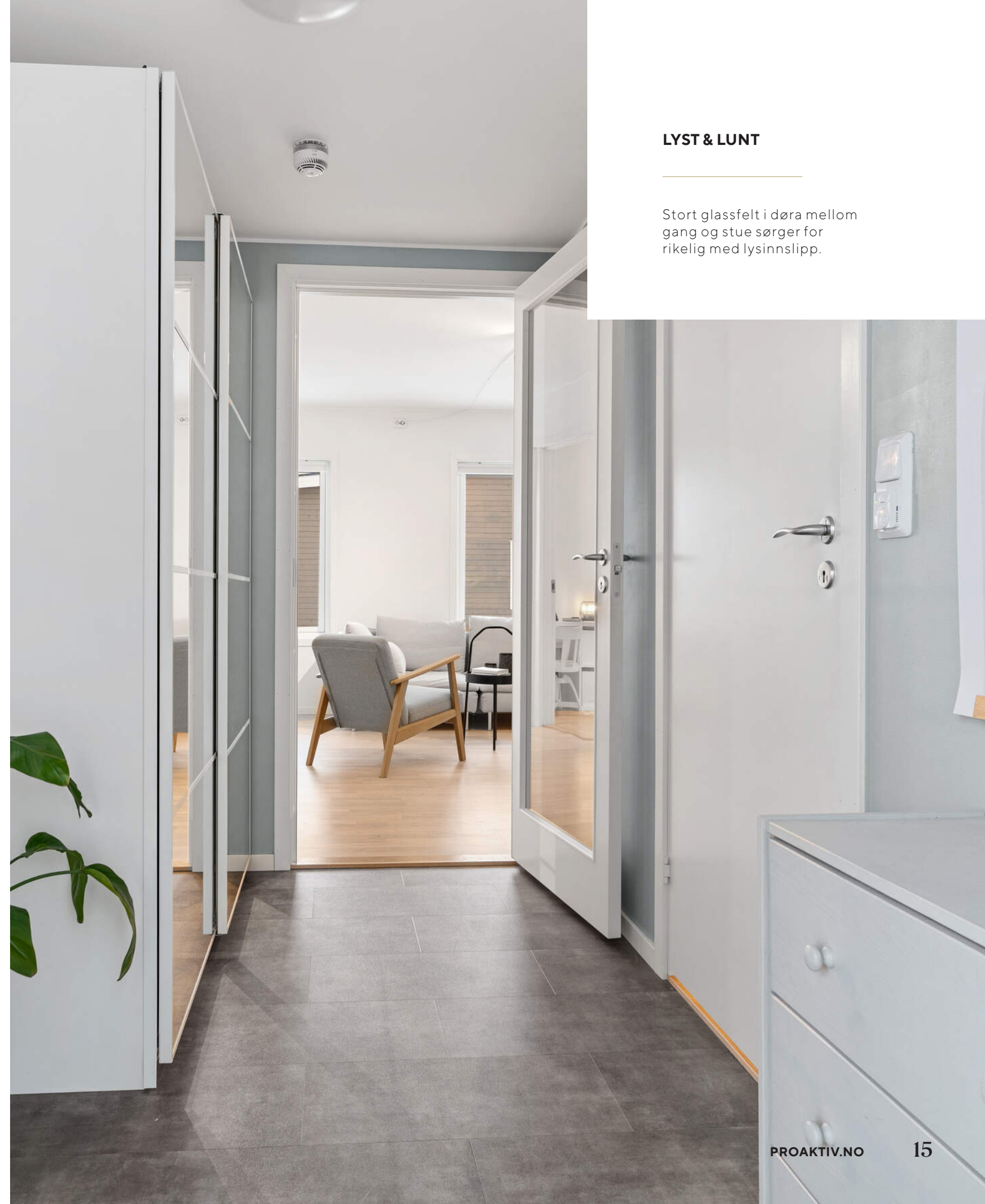
Rød C

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 riktige. 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.

LYST & LUNT

Stort glassfelt i døra mellom gang og stue sørger for rikelig med lysinnslipp.



STUE

Stua måler 21 kvm og oppleves som lys og romslig. Stort glassfelt i døra mellom gang/stue

Modernisering og påkostninger

Selgerne opplyser om følgende tilvalg utover standardleveranse:

- Endrede kjøkkenfronter fra Focus - Hvit til Stockholm - Lys mokka.
- Endring i løsninger på kjøkkenet: erstattet flere underskap med skuffer og fjerning av ett overskap for mer luft på venstre vegg.
- Fikk satt inn flere stikkontakter på kjøkkenet over benkeplate
- Oppgraderte stekeovn fra en basic (Siemens iQ300) til en mer avansert modell (iQ500).
- Oppgradering fra integrert kombiskap 200l kjøleskap (iQ300) til kjøleskap iQ500 319 liters kapasitet.
- Fått satt inn 4-punktsstikkontakt på begge de små soverommene for å kunne velge hvilket rom man vil ha som gjesterom/kontor.
- Oppgradert til hvit innbyggingskasse rundt toalettstierne
- Langsgående benk på baderommet for å kunne bedre bygge inn/skjule kombivask og tørketrommel. Fått inn mer skaplass på baderommet, med benkeplate på toppen og nedsenket vask.

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

NYTT & MODERNE

Gulvet er belagt med lun 3-stavs eikeparkett.





SVÆRT GODE SOLFORHOLD

På sommerstid forlenges nyttearealet på stua med 10 kvm solrik veranda. Her har man sol helt fram til ca. kl. 23.30 sommerstid.



PÅKOSTET KJØKKEN

Kjøkkenet fremstår som stilrent og godt utnyttet med tanke på skap og benkeplass. Her finner man integrerte hvitevarer, bl.a. oppgradert kjøleskap (IQ500) og stekeovn (iQ500) i arbeidshøyde. Hvitevarene er fra kvalitetsleverandøren Siemens.



ESTETIKK & FUNKSJONALITET - HÅND I HÅND!

Her finner man bl.a. underlimt servant og to dobbelkontakter i hver ende av kjøkkenbenken.



SPISSKAMMERS

Mange vil nok sette pris på spisekammerset, som fungerer som forlengelse av kjøkken og er innredet med gode hyllesystemer.



TRE GODE SOVEROM

Boligen byr på 3 gode soverom. Soverom I fungerer også godt som gjesterom eller som hjemmekontor. Soverom I og soverom II har begge fått installert 4-punkts stikkontakter.



ROMSLIG HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er av god størrelse og måler 11,6 kvm.



NYDELIG BAD

Badet er flislagt med gulvvarme og er ellers utstyrt med vegghengt speilskap og lysdetaljer, smart benkeløsning, godt med skaplass, klosett og innfellbare glassdører i dusjsonen.



GODE OPPGRADERINGER

Selgerne har oppgradert med større servantskap og stilren benkeløsning.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomt
Felles eiet tomt på 1091,8 m² ifølge kommunen. Arealet er beregnet.

ØKONOMI

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet
Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 137, bnr. 114, i Melhus kommune. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.05.2023.

Som seksjonseier i sameiet blir man også eier i realsameiet Litjskjeet Fellessameie (pliktig medlemskap), som skal ivareta vedlikehold og drift av fellesarealer og anlegg.

Felleskostnader pr. mnd
3.346,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene fordeler seg ifølge opplysninger fra forretningsfører på følgende poster:
- drift: kr. 1.962,-*
- TV/Internett: kr. 584,-
- renovasjon: kr. 500,-
- kontingent utomhus/områdeforening: kr. 300,-

*drift omfatter bl.a. løpende og periodisk vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar m.v.

Andel fellesformue
9.688,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Sameiets regnskaper for 2025 viser et resultat på kr. -121.464,- som ble ført mot opptjent egenkapital. Lagets egenkapital per 31.12.2025 var kr. 76.215,-. For regnskapsåret 2026 er det budsjettetert med et positivt resultat på kr. 219.076,-. Kopi av resultat- og balanseregnskapet 2025 med budsjett for 2026 ligger vedlagt.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådgighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter nærmere bestemmelser, se sameiets ordensregler/vedtekter, som ligger vedlagt.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Forsikring
Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer 8658531

Formuesverdi primær
773.666,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.094.663,- 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 kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
22.194,- for 2025

Info kommunale avgifter
Oppgitt beløp gjelder totalt utfakturert beløp i 2025. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyrer samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det er utstedt ferdigattest for eiendommen datert 23.06.2023. Ferdigattesten er vedlagt.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- 1954/867-2/65: Bestemmelse om jaktrett, bestemmelse om fiskerett med flere bestemmelser tinglyst 18.05.1954. Rettighetshaver:Knr:5028 Gnr:137 Bnr:20. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.
- 1956/1822-1/65: Elektriske kraftlinjer tinglyst 05.10.1956.Rettighetshaver: Melhus Elverk. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.
- 1963/2144-1/65: Bestemmelse om veg. Vegvesenets betingelser vedtatt tinglyst 03.10.1963. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.
- 1978/421-1/65: Bestemmelse om veg tinglyst 27.01.1978. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.
-1986/999-1/65: Elektriske kraftlinjer tinglyst 20.02.1986. Rettighetshaver: Melhus Elverk. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.
- 1988/4984-1/65: Bestemmelse om vannledning tinglyst 26.10.1988. Rettighetshaver: Brødrene Flårønning AS. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.
- 1995/1386-1/65: Elektriske kraftlinjer tinglyst 02.05.1995. Rettighetshaver: Melhus Energi AS. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.
- 1997/5589-1/65: Elektriske kraftlinjer tinglyst 22.12.1997. Rettighetshaver: Melhus Energi AS. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.
- 1998/1057-1/65: Jordskifte, grensegangssak tinglyst 16.03.1998.Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.
- 2004/5142-1/65: Elektriske kraftlinjer tinglyst 12.04.2004. Rettighetshaver: Trønderenergi Nett. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.
- 2013/711908-1/200: Erklæring/opsjonsavtale tinglyst 26.08.2013. Rettighetshaver: OBOS Block Watne AS. Org.nr.



968757954. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.

- 2020/2161346-1/200: Bestemmelse om veg tinglyst 27.02.2020. Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:135 Bnr:152. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.

- 2020/2161395-1/200: Bestemmelse om veg. Felles rettighet tinglyst 27.02.2020. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.

- 2020/2161395-2/200: Bestemmelse om vann/kloakk. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Felles rettighet tinglyst 27.02.2020. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.

- 2020/2161395-3/200: Bestemmelse om anlegg/vedlikehold elektriske ledninger/kabler tinglyst 27.02.2020. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.

- 2023/736608-2/200: Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening tinglyst 10.07.2023.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og er underlagt detaljreguleringsreguleringsplan for Litjскеjeet (PlanID: 2015005) vedtatt av kommunestyret 24.10.2017. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven eller fås ved henvendelse til megler. Eiendommen ligger i et område merket som faresone (kvikkleire, ras- og skredfare). Store deler av Ler ligger innenfor en kvikkleiresone med fareklasse 4. Store deler av Ler, inkludert eiendommen, er også omfattet av hensynsone for kulturlandskap.

Vei/Vann/Avløp

Privat til offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

Eierseksjonen er for tiden utleid for kr. 18.600,- per mnd. Leietaker har tegnet eget strømaabonnement. Leieforholdet opphører den 30.04.2027. Kopi av leiekontrakt ligger vedlagt salgsoppgaven.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.



Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt 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.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER	
Omk. kjøper beskrivelse	
3 590 000,00 (Prisantydning)	

3 590 000,00 (Kontraktsum totalt)	

Omkostninger	
13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))	
89 750,00 (Dokumentavgift)	
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)	
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)	

90 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))	
104 140,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))	

3 680 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))	
3 694 140,00 (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.

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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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. Rekvisering 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. Rekvisisjon 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.

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

Følgende innbo/løsøre medfølger ikke i handelen:
- Hyllesystem bod ute
- Hyllesystem innendørs bod,
- TV-Benk (gulvstående)
- Smarte lyspærer, gardiner og sentral.

Garderobeskap på soverom og i gangen medfølger ikke.

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med

Kjerneinformasjon

bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Eiere

Hans Christian og Hanne Sugustad Kvåle

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 fastprisbasert vederlag kr. 50 000 inkl. mva.

I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke Proaktiv Premium kr 13 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti kr 0, Spørning i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950.

Utlegg og andre utgifter: Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180, Utlegg fotograf (refoto) 2025 kr 1 800, Utlegg fotograf 2025 kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 1 380, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 375, Utlegg tilstandsrapport/takst 2025 kr 8 075, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (12 mnd åpen faktura fra takstmann - trekkes i oppgjøret om leiligheten er solgt/overtatt innen forfall) kr 3 430,-.

Sum vederlag kr. 101 440

Sum utlegg og andre utgifter kr. 31 010

Totalt kostnadsoverslag kr. 132 450

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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 - markedsplasser 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.

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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
19.10.2026

VEDLEGG

Egenerklæring, tilstandsrapport, planskisser, bygge- og seksjoneringstegninger, ferdigattest, vedtekter, regnskaper, leiekontrakt, budskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Litjskjeet 10, 7234 LER

06 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Litjskjeet 10

Litjskjeet 10

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?

August 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Bodde i boligen fra august 2023 til juni 2025. Fra juni 2025 til dags dato har boligen vært utleid.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 8658531

Informasjon om selger

Selger

Kvåle, Hans Christian Sugustad

Selger

Kvåle, Hanne Sugustad

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

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10Er 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 sjananse 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 47689501

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hanne Sugustad Kvåle	2026-10-06	Hans Christian Sugustad Kvåle	2026-10-06
Identification		Identification	
 Hanne Sugustad Kvåle		 Hans Christian Sugustad Kvåle	

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

- 1. *Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.*
- 2. *De andre bestemmelsene i Forskriften trer i kraft 1. januar 2026.*

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningsakkyndige selv velger det.

Taktraporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/ekvivalenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er i år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har urdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkelte takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggeforskerfen 700.320 intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggeforsk, 2007.

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

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

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



Sjekk avdighet
Scan QR koden



TILSTANDSRAPPORT
Litskjeet 10
7234 LER

BOLCTYPE
Leilighet

MATRIKSEL
5028/137/114/6/0/0

RAPPORTDATO
01.10.2026

TG 0

12

TG 1

0

TG 2

0

TG 3

0

TG IU

0

Befaring utført den 01.10.2026 av



Christer Prestmo Laugen

Wisø og Svea Takst AS

Takstmann og tømrersvenn med over 15 års erfaring i byggbransjen.

Ø Traubanevegen 1, 7044 Trondheim

T +4792492266

✉ christer@wsakst.no



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingsloven (byggeregulativhåndel)).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av faks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fignmessig 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 byggeset.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bridingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig, yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Da grunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

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

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



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feivæsenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Om boligen

Adresse: Litskjæet 10, 7234, LER

Matrikkelt: 5028/137/114/6/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

Tomt: 1 091,80 m²

Hjemmelshaver(e): Hanne Kvåle, Hans Christian Kvåle

Rekvirert: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstand på befaring: Leietaker

Byggenotode: Leilighet i småhus med støpt grunnmur/dekke. Uvendig kledning med fasadeplater og trepanel. Saltak tekket med takstein. Etasjekillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksiltsasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige straksiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Kaldloftet er ikke kontrollert, da adkomsten er avskilt med duk mellom loftsuke og kaldloft. Duken kan ikke perforeres uten særskilt tillatelse/tiltak.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Oppsummert

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

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

14.01.2025

LITSKJEET 10 - 5028/137/114/6/0/0

6/1

Struktur og referansenivå	
Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).	
Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal tilstasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre om eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.	
Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsenivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under tereng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.	
Tilleggsundersøkelser	
Piper og lisdæder: Grundig undersøkelse av piper og lisdæder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenst. Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak: Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektrinstallatør 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.	
Øvrig info	
Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke. Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader. Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.	
Areal/oppmåling	
Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelige, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige. Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdige. Takshøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttede vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvestendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Ekstert bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenhet/boenheteene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggearealer mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystring, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotatrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.	

Her vurderes om det er sprekker og rår. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barmesikring. Fallforhold og eventuell tekkning vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkvehøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på beifangtdspunktet (Referansenivå TEK 17, 1.0 m).

Type: Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, sveikelser/skjevhet eller råter? Nei

Er det etablert rekkverk? Ja

Kommentar: Rekkverk av tre.

Er rekkvehøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter? Ja

Kommentar: Rekkvehøyden måles til 102 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse
Kommentar: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

HMS vurdering
Ingen registrerte avvik.

LITJSKJEET 10 - 5028/137/114/6/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger? Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 02.07.2021 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter? Nei.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentar: Det er fremlagt ferdigattest datert 23.06.2023.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet? Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduernes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfellig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Entréder med lyd og brannklassi sering.
Balkongdør med 3-lags glass.
Innvendige dører er av såkalte lettåpner uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår? Nei

Ble det registrert punkterte glass? Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar: Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

10/19

9/19

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår? Nei

Dokumentasjon av vamtett sjikt: TG 0

Kommentar: Det foreligger ferdigattest.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt, slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprækker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader /riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater? Nei

Er det fall til sluk? Ja

Kommentar: Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp over ate ved dørterskel til topp over ate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater TG 0

Kommentar: Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekkning (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for erskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjzone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar: Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk? Ja

Kommentar: Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

11/19

Her vurderes om det er sprekker og rår. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barmesikring. Fallforhold og eventuell tekkning vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkvehøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på beifangtdspunktet (Referansenivå TEK 17, 1.0 m).

Type: Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, sveikelser/skjevhet eller råter? Nei

Er det etablert rekkverk? Ja

Kommentar: Rekkverk av tre.

Er rekkvehøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter? Ja

Kommentar: Rekkvehøyden måles til 102 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse
Kommentar: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

HMS vurdering
Ingen registrerte avvik.

LITJSKJEET 10 - 5028/137/114/6/0/0

Bilde



Er det anndyhning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk TG 0

Kommentar: Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, årrenning)
Vannrør av plast (er i røtt), pascavørp. Ingen avvik med vanntrykk eller årrenning i servant eller dusjzone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel? Ja

Kommentar: Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert lufdaaparat. Det er etablert tilluft via lufespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr: Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg. Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sistene? Nei

Kommentar: Det er innebygget sistene i utenpåliggende konstruksjon.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon TG 0

Kommentar: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

12/19

6

Kjøkken

Her vurderes om det er støvondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktsskjolder og fuktsskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning

Føllerte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

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

Nei

Integerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekesovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken

TGO

Kommentar:

Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksillitasje.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Totalvurdering av ventilasjon:

TGO

Kommentar:

Ingen avvik eller skader.

LITJSKJEET 10 - 5028/137/114/6/0/0

14/19

7

Ventilasjon

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

Nei

Kommentar:

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

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktsskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TGO

Kommentar:

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

LITJSKJEET 10 - 5028/137/114/6/0/0

13/19

8

Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Ståkeluker og lifting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappsteder samtidig?

Ja

Er hovedstengekran lokalisert?

Ja

Kommentar:

Hovedstengekranen er lokalisert i bod.

Er hovedstengekran funksjonstestet?

Ja

Kommentar:

Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?

Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:

Ingen avvik eller skader. Vannmengde OK. God avrenning ved åpne kraner, både i dusj og servant.

Bilder

LITJSKJEET 10 - 5028/137/114/6/0/0

16/19

10

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?
Sikringskapet er etablert i entré/gang.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Leses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereider tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert i 2023 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Bilde

18/19

LITJSKJEET 10 - 5028/137/114/6/0/0

9

Oppvarming

Totalvurdering av varmtvannsbereider:

Kommentar:
Ingen avvik eller skader.

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

17/19

LITJSKJEET 10 - 5028/137/114/6/0/0

11

Skadedyr

Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Ingen registrerte avvik.

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Nei.

19/19

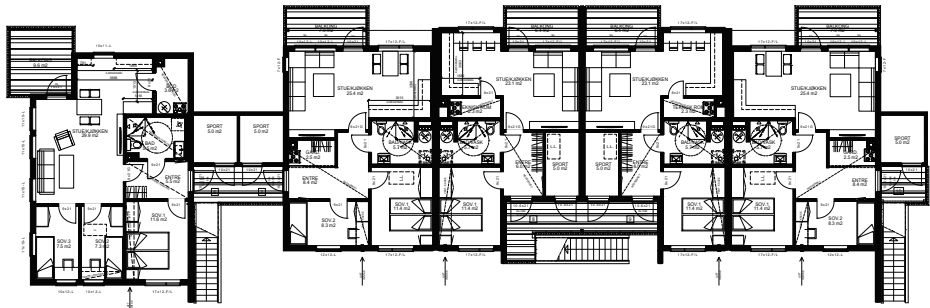
LITJSKJEET 10 - 5028/137/114/6/0/0



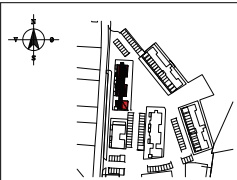
Litjskeet 10
2. Etasje



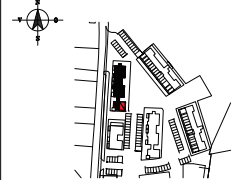
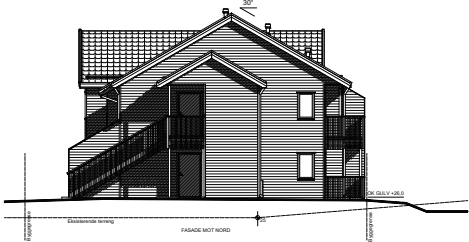
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



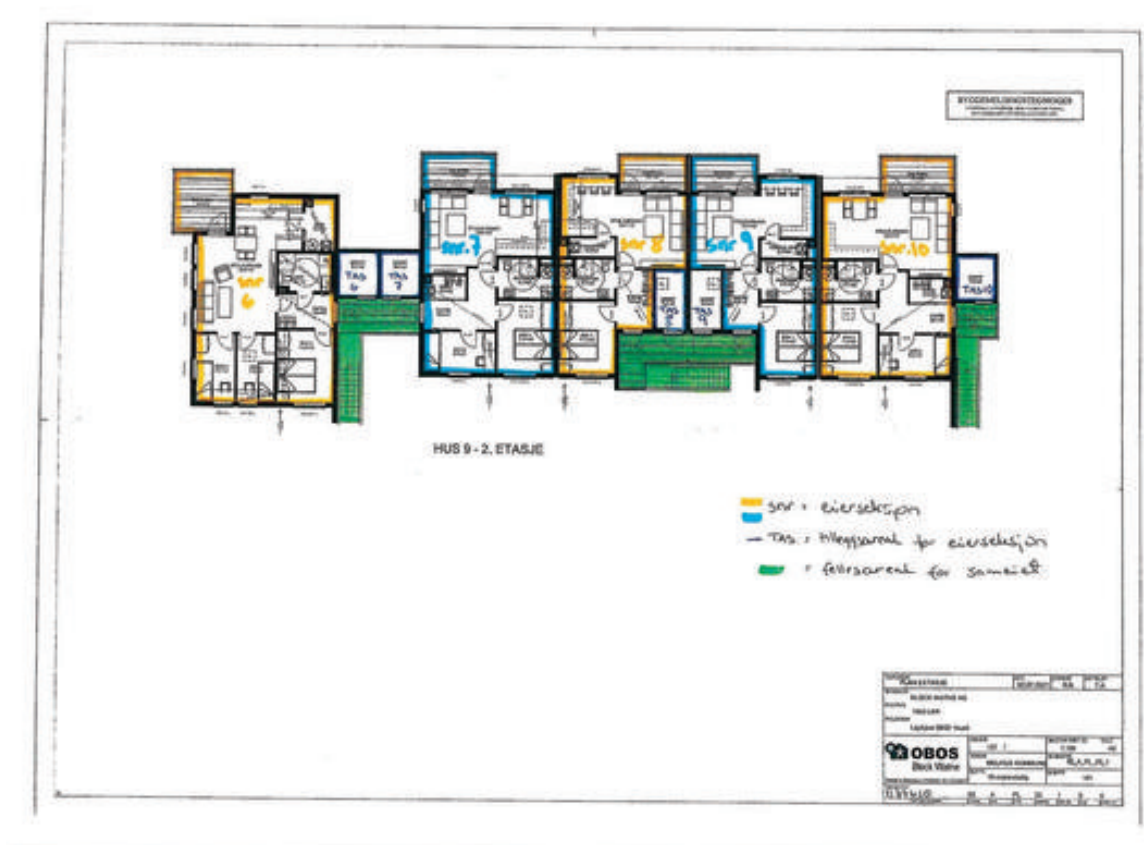
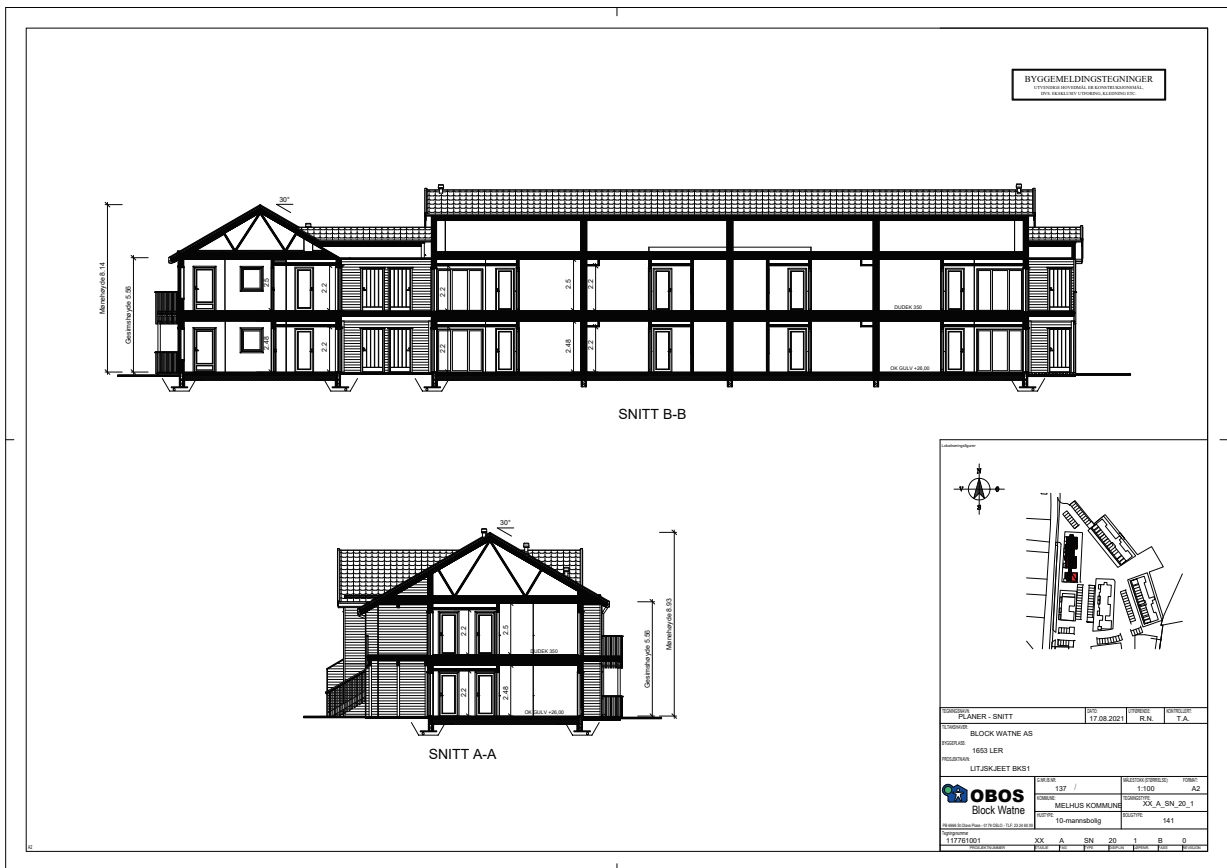
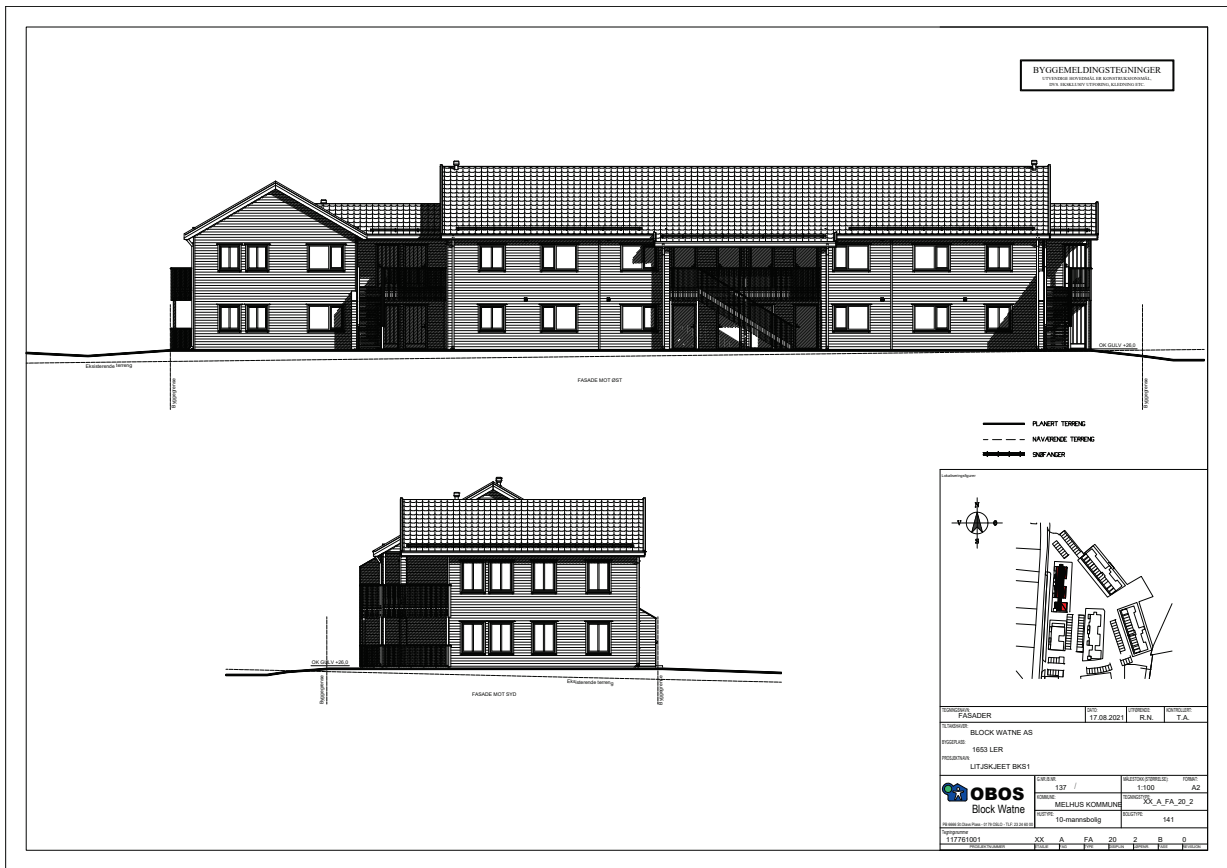
HUS 9 - 2. ETASJE



BYGGEMELDINGSTEGNINGER			
PLAN 2 ETASJE	17.08.2021	R.N.	T.A.
BLOKK WATNE AS			
1983 LER			
LITJSKEET BK51			
137 /	1:100	1:100	A2
MELHUS KOMMUNE	02_A_PA_20.1	141	
117761001	02_A_PA_20.1	1	0



BYGGEMELDINGSTEGNINGER			
FASADER	17.08.2021	R.N.	T.A.
BLOKK WATNE AS			
1983 LER			
LITJSKEET BK51			
137 /	1:100	1:100	A2
MELHUS KOMMUNE	02_A_PA_20.1	141	
117761001	02_A_PA_20.1	1	0



AREALOVERSIKT SEKSJONERING Litskjeet Hus 9										BRA			
HUS	adresse	Nr	Hnr	ETG	SNR	Leil type	Teller	Nevner	P plass	Eierbråk			
										på realsameiet			
Hus 9, leil 9-1				1	1	3-roms	75	1	10				
Hus 9, leil 9-2				1	2	3-roms	65	1	10				
Hus 9, leil 9-3				1	3	2-rom	52	1	10				
Hus 9, leil 9-4				1	4	2-roms	52	1	10				
Hus 9, leil 9-5				1	5	3-roms	65	1	10				
Hus 9, leil 9-6				2	6	3-roms	75	1	10				
Hus 9, leil 9-7				2	7	3-roms	65	1	10				
Hus 9, leil 9-8				2	8	2-roms	52	1	10				
Hus 9, leil 9-9				2	9	2-roms	52	1	10				
Hus 9, leil 9-10				2	10	3-roms	65	1	10				
										618			



Plan og byggesak
Saksbehandler Ingrid Furunes
Telefon 46910539
Dato 23.06.2023
Sak 2021/1429
Journalpost - 10

OBOS BLOCK WATNE AS
Postboks 6666 St. Olavs plass

0129 OSLO

Att: Att.Knut Anders Røstvoll

Ferdigattest

Etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Tiltakshaver	Ansvarlig søker
OBOS BLOCK WATNE AS	OBOS BLOCK WATNE AS

Søknad om ferdigattest er behandlet som vedtak 555/23 etter delegert myndighet fra Delegert utvalg teknikk og miljø.

Eiendom/ byggested:	Litjskjeet10, 12 og 14, Nyhusvegen 19a og b, 21a, b og c		
Gnr/ bnr:	137 /114		
Søknad mottatt:	09.06.2023		
Arbeidets art:	Nybygg		
Byggets art:	Boligbygning med 10 leiligheter		
Tillatelse gitt dato:	16.11.2021	i vedtak: 850/21	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket/Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jfr. Pbl. Kap. 20.
Bruksendring krever særlig tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1 d

Merknader:

Det er gitt dispensasjon for rekkefølgekrav i vedtak nr 502/23. Tiltaket er ferdig ved ferdigstillelse av uteoppholdsareal, lekeplass og asfaltering innen 27. juni, som angitt i søknad om midlertidig brukstillatelse.
Med bakgrunn i at det ikke gjenstår ytterligere arbeid, gis det ferdigattest for bygningen med tilhørende uteoppholdsareal.

Med hilsen

Ingrid Furunes
avdelingsingeniør

Ove Mogård
avdelingsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse
Melhus kommune
Postboks 55
7221 Melhus

Besøksadresse: Rådhusvegen 2
E-post byggesak@melhus.kommune.no
Hjemmeside www.melhus.kommune.no
Orgnr. 938 726 027



SAMEIET LITJSKJEET HUS 9
ORG.NR. 931588257, KLIENTNR. 968

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	354 576	320 422	354 601	360 096
SUM DRIFTSINNTEKTER		354 576	320 422	354 601	360 096

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 214	-2 214	-2 000	-2 300
Styrehonorar	4	-15 705	-15 705	-16 000	16 200
Forretningsførerhonorar		-32 805	-31 544	-34 000	-34 000
Konsulenthonorar		-4 000	-4 000	-2 500	-3 000
Drift og vedlikehold	5	-208 498	-2 508	-22 500	-18 000
Forsikringer		-53 835	-24 518	-62 000	-60 000
Kommunale avgifter	6	-55 922	-65 899	-70 041	-73 000
Kostnader sameie		0	0	-25 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-67 280	-65 880	-67 560	70 080
Andre driftskostnader	7	-38 485	-17 382	-53 000	-39 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-478 744	-229 651	-354 601	-143 020

DRIFTSRESULTAT	-124 168	90 771	0	217 076
-----------------------	-----------------	---------------	----------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	2 704	3 567	0	2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 704	3 567	0	2 000

ÅRSRESULTAT	-121 464	94 338	0	219 076
--------------------	-----------------	---------------	----------	----------------

Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	94 338		
Fra opptjent egenkapital:		-121 464	0		

SAMEIET LITJSKJEET HUS 9
ORG.NR. 931588257, KLIENTNR. 968

BALANSE			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 074	0
Forskuddsbetalte kostnader		29 317	24 518
Driftskonto OBOS-banken		49 989	100 827
Sparekonto OBOS-banken		2 329	93 953
SUM OMLØPSMIDLER		84 709	219 298
SUM EIENDELER		84 709	219 298
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		76 215	197 678
SUM EGENKAPITAL		76 215	197 678
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 540	20 120
Leverandørgjeld		-46	1 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 494	21 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 709	219 298
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Melhus, __.__.2026 Styret i Sameiet Litjскеet Hus 9			
Hans Christian Sugustad Kvåle	Tommy Nakken	Eli Merete Fuglås	

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med liden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmegjenger, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerd, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av tomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplânting, nyplânting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplânting også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2., avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Felles utekraner går på seksjon 1 og 4 sine målere. Det vil bli installert bilmålere som fanger opp hvor mange kubikkmeter vann som blir benyttet på utekranen. Kostnaden for dette vannforbruket skal dekkes av sameiet.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

VEDTEKTER

for

Sameiet Litjскеet Hus 9, org. nr. 931 588 257

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. (Endret på årsmøte 23.05.2023.)

1. Innledende bestemmelser
- 1-1 Navn og opprettelse
- Sameiets navn er Sameiet Litjскеet Hus 9. Sameiet er opprettet ved innglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, inngyrt 23.05.2023.
- 1-2 Hva sameiet omfatter
- (1) Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 137, bnr. 114, i Melhus kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av bod.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.
- 1-3 Sameiebrøk
- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsdoknaden.
- (2) Sameiebrøken bygges på hoveddelens BRA areal inkl. bod, plânting/terrasse. Bruksareal fra tegning kan avvike fra faktisk areal, og eierbrøken kan således ikke legges til grunn for faktisk areal.
2. Rettslig disposisjonsrett
- 2-1 Rettslig disposisjonsrett
- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
- (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

- 3-2 Ordensregler og dyrehold**
- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
 - (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
- 4. Litjskjeet Fellesameie - parkering**
- Seksjonseierens plikter å være medlem av Litjskjeet Fellesameie og bidra med sin andel av fellessameiets drifts- og vedlikeholdskostnader. Fellessameiet har egne vedtekter.
- Samtlige seksjoner vil eie en ideell andel i felles utomhusområder, gnr. 137, bnr. <nr> og gnr. 137, bnr. <nr>, som er felles grønt, parkering, lek og arealer for alle eneietermarkirer innenfor planområdet. Dette organiseres ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel er tinglyst på den enkelte matrikkelseksjon og kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Det blir utarbeidet egne vedtekter for realsameiet for fellesarealer (Litjskjeet Fellesameie) som regulerer forholdet mellom eierne.

Fellessameiet omfatter også faste parkeringsplasser for sameierne og p-plasser for gjester.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karnier
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusuter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverek.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde uventende og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å tære nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge eierveren å selge en boligseksjon som er envervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens opptørser fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens opptørser er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangstulbyrdesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det skal etterstrøbes at det skal være en representant fra hver seksjon. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratreelsen. Ved fratreten må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tiue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til foretningfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, foretningfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og foretningfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angå hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til foretningfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urmelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urmelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som uprikes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Slår stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Foretningstøtter, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Foretningstøtter

(1) Styret er ansvarlig for å endommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent ansetter foretningstøtter og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggseier. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

12. Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

Block Waane AS råder fullt ut og alene over de deler av eiendommen som ikke er overlatt til innflyttede beboeres bruk, drift og vedlikehold, til siste bolig i sameiet er solgt.

Fellesskostnader for solgte boliger belastes seksjonseier fra overtakelse. Fellesskostnader for ferdigstilte usolgte boliger belastes Block Waane AS frem til ny eier overtar boligen.

I et sameie med flere byggetrinn, der ett eller flere byggetrinn er ferdigstilt mens andre ikke er påbegynt eller er under oppføring, har sameiet ansvar for driftskostnader for del/de ferdigstilte trinnene. Block Waane AS besørger og bekoster drift av byggetrinn som ikke er påbegynt eller er under oppføring. Sameiets fellesskostnader fordeles derfor etter innbyrdes brøk på seksjonene i de til enhver tid ferdigstilte byggetrinnene.

Nærværende punkt 12 bortfaller, uten vedtak på sameiemøte, når siste bolig i prosjektet er overtatt.



Leiekontrakt for bolig



LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

25. utgave 05/24

Det inngås herved avtale om utleie av bolig mellom

1. Utleier	Utleier 2
Utleier 1	
Navn:	Navn:
Kvåle, Hans Christian Sugustad	Hanne Sugustad Kvåle
Adresse:	Adresse:
Hindbergbakken 1	Hindbergbakken 1
Telefon:	Telefon:
E-post:	E-post:
2. Leier	
Leier 1	Leier 2
Navn:	Navn:
Marianne Lønæs	Bjørn Svenske
Fødselsnummer:	Fødselsnummer:
Telefon:	Telefon:
E-post:	E-post:

Leiers personopplysninger blir lagret hos tredjepart med Huseiernes Landsforbund som behandlingsansvarlig. Leier har rett til innsyn i personopplysningene og har også krav på at personopplysningene slettes. Leier kan finne en personvernerklæring og mer informasjon om sine rettigheter på Huseierne.no.

3. Eiendom
Adresse: Litskjeet 10, H0201 i kommune Melhus.
4. Leieobjekt



Huseierne

Denne kontrakten gjelder utleie av følgende type leieobjekt: Lelighet	
Leligheten er ubebodd.	
Beskrivelse av leieobjektet: Objektet inkluderer tre soverom, stue, kjøkken og bad samt innendørs bod/teknisk rom og utendørs bod. I tillegg 1 markert parkeringsplass utendørs.	
5. Varighet	
Leieforholdet starter den: 01.07.2026	
I denne kontrakten gjøres det unntak fra kravet om minstetid, fordi utleier har en annen saldig grunn for tidsavgrensningen: Boligen skal selges	
Leieforholdet opphører uten oppsigelse den 30.04.2028	
Leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.	
6. Lestesum	
Avtalt leiesum er kr 18600 per mnd.	
7. Tillegg	
Strøm/energi:	
Leier tegner eget abonnemnt.	
Vann/avløp:	
Vann/avløp er inkludert.	
Fjernvarme:	
Ikke aktuelt.	
Internett:	
Er inkludert i husleien.	
Kabel-TV:	
Er inkludert i husleien.	
8. Betaling av leie	
Leien betales forskuddsvis, den 1 i hver måned, til konto nr. 42301674702. Leier godtar at påkrav kan sendes ved bruk av elektronisk kommunikasjon.	
9. Regulering av leie	
Partene kan, med en måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsettning (avtaleleidspunktet, forrige indeksregulering eller forrige tilpasning til gjengs leie). Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsettning ble satt i verk (ved leieforholdets start).	
Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på iwerksettingsleidspunktet. Iwerksettingsleidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fordrag for den del av leieverden som skyldes leiers forbeholdninger og innsats.	
10. Boligens stand	



Huseierne

Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen. If. husleieloven § 5-5, D, skal leier selv betale utgifter til reparasjon og vedlikehold av boligen. Leier er ansvarlig for etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglerde eller ukjente opplysninger om boligen, og det anas å ha virket inn på avtalen.	
11. Utleiers plikter	
Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.	
Muligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsen i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse utgifter må betale utgifter til reparasjon og vedlikehold. Et disse vesentlige, kan leier hevve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsforbud, tapstjeneste, tingskade) kan ikke kreves.	
Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.	
12. Leiers vedlikeholdsplikt	
Leier plikter å vedlikeholde døråser, kraner, vannkøsetter, vannvarmsbeholdere, hvilevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom det koster mer å reparere tingen enn og bytte den ut, påhviler utskifting utleier.	
Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppstak av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarslere og brannslukningsutstyr. Ved inbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel.	
Leier plikter å sørge for nødvendig gressklipping på utendørs areal som leier har eksklusiv bruksrett til, for eksempel hager. Leier plikter også å sørge for anemaking av egen akomst. Ved leie av enebolig eller del av enebolig, der utleier ikke selv borti en del av boligen, plikter leier å sørge for fjerning av snø fra tak slik at skader ikke oppstår på bygningmassen.	
Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornyng av gulvbelegg, maling og tapet på vegger og innenor, de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.	
13. Leiers øvrige plikter	
Boligen kan ikke brukes til annet formål enn bebodlse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og ikke å påføre skade på avtalt innredning eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gjenstand, maling, utveksling av møbler, innredning, utrustning, utstyr, eller andre gjenstander som kan forårsake skade på boligen. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige rådud som utleier har fastsatt til forsikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fere for frost. Leier plikter å erstatte all selvforstykt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Utniater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstattingskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av umåtelesen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvantlige utgifter ved tilaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.	



Huseierne

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller utleiers skiftet adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.	
14. Fremleie	
Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandstelleskap, skal påføres denne kontrakten.	
15. Dyrehold og røyking	
Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner leier for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten. Røyking i boligen er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.	
16. Oppsigelse	
Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, unnsatt om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leien fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom leier sier opp, skal oppsigelsen være gyldig fra leies oppsigelsesdato, jf. § 6-1 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være gyldig fra leies oppsigelsesdato, jf. § 6-5 i husleieloven. Protestere eller leier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen en måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven. If. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangstrafikkelse etter tvangstrullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.	
17. Flytteoppfordring	
Dersom kontrakten er tidsbestemt, må utleier innen tre måneder etter kontraktsens utløpsdato sende skriftlig flytteoppfordring. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å bli tidsubestemt.	
18. Leiers avtalebrudd og utkastelesklausul	
Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsgyltelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangstrullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fralryttet boligen, if. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom traflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan umngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt for utkastelsen gjennomføres.	
Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, if. § 13-2 tredje ledd b) i tvangstrullbyrdelsesloven.	
Utleier kan hevve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, if. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fralrytte boligen. Det presiseres at prositusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.	
En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører i det utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.	
19. Leieforholdets opphør	



Huseierne

Leier 1:

Marianne Lønnæs

Leier 2:

Bjørn Svenske

Utleier kan anviser i hvilken bank depositumkontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier kan selv velge bank og konto. Leier kan også velge å opprette kontoen i en annen bank, dersom utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egenhånd. Leier kan likevel kreve oppgjente renter ubetalt. Etter leieforholdets opphør skal banken - etter krav fra utleier - med frigjørende virkning ubetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve ubetaling av det deponerte beløpet i samsvaret med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier ubetaling av depositum ut over oppgjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet ubetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever ubetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet ubetales til leier med frigjørende virkning for banken.

Kostnader til opprettelse av depositumskonto dekkes av utleier.

Depositum/garanti må foreligge senast innen én måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet for leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5. Leier vil ikke få adgang til leieobjektet eller utlevert nøkler før depositum/garanti foreligger.

23. Fraflytting

I tiden før fraflytting plikter leieren i rimelig utstrekning å gi såvel leiesøkende som eiendomsneigler og mulige kjøpere adgang for å se på husrommet.

24. Særlige bestemmelser

Dyrehold er tillatt.

25. Nøkler

Ved innflytting får leier utlevert følgende nøkler: Ved innflytting får leier utlevert følgende nøkler: 5 nøkler som passer til hoveddør, veranddør og utvendig bod. Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler. Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.

26. Sted og dato

Avtale om leie av bolig ble inngått den 02.06.2026, i Ler.

27. Underskrifter

Utleier 1:

Kvåle, Hans Christian Sugustad

Utleier 2:

Hanne Sugustad Kvåle



Huseierne

Leier 1:

Marianne Lønnæs

Leier 2:

Bjørn Svenske

Huseiernes digitale signaturer har den samme juridiske gyldigheten som tradisjonelle signaturer. Huseiernes dokumenter signeres alltid med dobbelautentisering med tillitsnivå Høyt fra BankID. Dokumentet kan ikke endres etter signering.

Dobbelautentisering med tillitsnivå Høyt fra BankID tilfredsstiller eIDAS-kravene for sikker identifikasjon. eIDAS-forordningen er en del av norsk lov gjennom lov om elektroniske tilleggstjenester.




Marianne Lønnæs:
Signert med BankID autentisering (Norge): 04.06.2026, 06:02:06
Referanse: 9a44a40d-cb27-41af-8d13-16c6d20e1ead

Bjørn Svenske:
Signert med BankID autentisering (Norge): 12.06.2026, 17:12:37
Referanse: 9a695b6a-3217-4ead-b2ce-42d78634dca0

Hanne Sugustad Kvåle:
Signert med BankID autentisering (Norge): 14.06.2026, 17:27:54
Referanse: 209dc9c5-9825-48e9-a57e-5177edda235e

Hans Christian Sugustad Kvåle:
Signert med BankID autentisering (Norge): 15.06.2026, 22:31:56
Referanse: bb5a95a9-cf25-4f07-8f68-bc89673fe976

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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

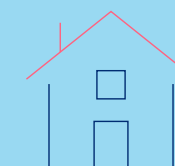
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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 tunerene/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 garderobereskap, 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 uterangere 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.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.	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.
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.	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.	Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
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.	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	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:

Litjskjeet 10, 7234 LER. Gnr. 137, bnr. 114, i Melhus kommune, oppdragsnr.: 1320260290
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46821244, e-post: kv@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



Kenneth Vårvik

Eiendomsmegler / Partner /

Jurist

468 21 244

kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

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