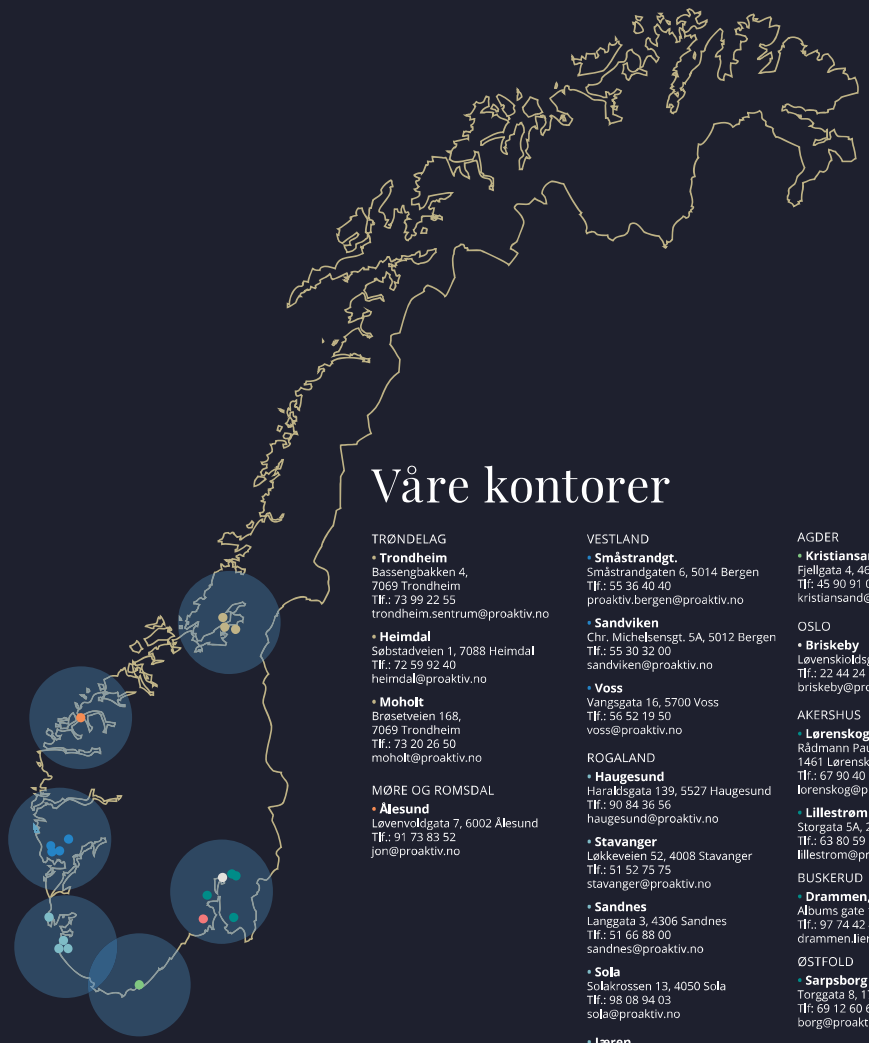
PROAKTIV

Superkoselig 2-roms med overbevisende kvaliteter

KLEMMETS VEG 6B



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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
  Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
  Tlf.: 55 36 40 40
  proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
  Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
  Tlf.: 55 30 32 00
  sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
  Vangsgata 16, 5700 Voss
  Tlf.: 56 52 19 50
  voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
  Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
  Tlf.: 90 84 36 56
  haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
  Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
  Tlf.: 51 52 75 75
  stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
  Langgata 3, 4306 Sandnes
  Tlf.: 51 66 88 00
  sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
  Solakrossen 13, 4050 Sola
  Tlf.: 98 08 94 03
  sola@proaktiv.no
- **Jæren**
  Torgvegen 2, 4350 Kleppe
  Tlf.: 51 48 22 00
  jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

- **Lørenskog**
  Rådmann Paulsens gate 28
  1461 Lørenskog
  Tlf.: 67 90 40 10
  lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
  Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
  Tlf.: 63 80 59 90
  lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
  Albums gate 15, 3016 Drammen
  Tlf.: 97 74 42 47
  drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
  Prinsessegata 14, 3724 Skien
  Tlf: 35 53 05 50
  skien@proaktiv.no

KLEMMETS VEG 6B

Tiltalende og lettstelt 2-roms leilighet med superfin beliggenhet i første etasje med tilgang på en stor, solrik terrasse. Fast parkeringsplass med mulighet for elbil-lader.

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Klemmets veg 6B, 7227 GIMSE

Gnr./Bnr.: Gnr. 31, bnr. 75, andelsnr. 2, org.nummer 986173021 i Brekkåsen Borettslag

Prisantydning: 2.350.000,-

Omkostninger: 18.203,-

Andel fellesgjeld: 165.235,-

Totalpris: 2.533.438,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 2004

Rom/soverom: 2/1

BRA: 59 m²

BRA-i: 55 m²

BRA-e: 4 m²

TBA: 22 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Det medfølger fast parkeringsplass med elbil-lader.

Tomt: 4726 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.948,-

Felleskostnader inkl.: Inkluderer renter & avdrag, A-konto strøm, elektroniske fellesavtaler og drift.

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

6 Nærområdet

10 Intervju med selger

14 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

40 Plantegninger

42 Kjerneinformasjon

48 Vedlegg

98 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Vi er veldig fornøyd med at valget av megler endte på Oscar og Proaktiv Eiendomsmegling. Profesjonell kundebehandling og ryddig prosess fra start til slutt. Fra første møte til solgt bolig på under én måned. Vi kunne rett og slett ikke vært mer fornøyd."

Selger av Søreggen 14, Melhus

Kasper Eliassen

"Anbefaler Proaktiv v/Oscar Torgersen Kirkevollen som megler ved salg av bolig. Godt forberedt ved første møte og strålende oppfølging hele vegen frem til salg. Tett på, ryddig og ærlig."

Selger av Ingeborg Ofstads veg 27B, Tiller

Merethe Vatn

"Profesjonell fremtoning, ryddig kommunikasjon, hjelpsom og tilgjengelig."

Kjøper av Ingeborg Ofstads veg 27B, Tiller

Martine Solbakk

"Profesjonelt opplegg og god oppfølging underveis. Alle frister og avtalte tidspunkter overholdt."

Selger av Orkdalsveien 499, Fannrem

Knut Fossum

"Meget tilfreds kunde. Enestående oppfølging under hele salgsprosessen. Ingen tvil om hvilken megler/selskap jeg skal benytte meg av ved senere anledning. Tommel opp!"

Selger av Olav Magnussons veg 45, Saksvik

Jørgen Tydeman

"Enkelt greit å hyggelig. Hjølpe både kjøper og selger."

Selger av Orkdalsveien 1391, Vormstad

Roy Anders Olsen

"Da må jeg bare takke så mye for en vanvittig god jobb med å håndtere salget av leiligheta mi! Her har det vært skikkelig dyktige og proffe folk involvert hele veien, og samarbeidet har vært aldeles utmerket! Interiørveilederen, fotografen, Andreas og Oscar som dro det hele i havn!
Klapp på skuldra til alle sammen. Jeg kommer til å anbefale dere varmt til mine bekjentskaper.
Jeg er så GLAD og fornøyd!"

Selger av Arsenalvegen 39, Leinstrand

Astrid Bjørkøy

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

Eiendomsmegler MNEF: **Oscar Kirkevollen**

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

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

DITT NYE HJEM?

Er du på utkikk etter en lettstelt leilighet? En leilighet du kan flytte rett inn i uten å måtte tenke på oppussing og store vedlikeholdsarbeider? Her i Brekkåsen borettslag blir alt fra plenklipping om sommeren til brøyting og strøing om vinteren tatt hånd om.

Velkommen til Klemmets veg 6B! En superkoselig 2-roms leilighet på bakkeplan med solrik terrasse og adgang til flotte grøntområder. Om du er på utkikk etter din første leilighet, eller ønsker å flytte inn i noe mindre så er dette en perfekt mulighet. Leiligheten holder en god standard og oppleves meget romslig med stue, kjøkken, bad, soverom med bod og entré/gang.

Velkommen hjem!

Klemmets veg 6B - En lettstelt 2-roms leilighet med særdeles god planløsning. En romslig og koselig leilighet med alt du trenger!

Leiligheten er en del av Brekkåsen borettslag, som igjen består av totalt 24 andelsleiligheter. Her bor du i rolige og flotte omgivelser, med tilgang på fine grøntområder og en frisk natur som omkranser Brekkåsen ellers.

Leiligheten som har en ypperlig plassering i første etasje med utgang til hagen fra terrassen, inneholder gang/entré, bad, kjøkken, stue og soverom med bod som er omgjort til walk-in garderobe.

Leiligheten fremstår med en god standard og er også godt vedlikeholdt.

Av gode kvaliteter kan vi bl.a. nevne:

- Lettstelt leilighet med romslig størrelse.
- Sørvendt terrasse med gode solforhold.
- Lekkert bad med moderne fliser og innredning.
- Fast parkeringsplass med elbil-lader og utvendig bod.

Eiendomsmegler MNEF **Oscar Kirkevollen**

GIMSE / BREKKÅSEN

Kommune: *Melhus* / ***Område:*** *Melhus*

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

Beliggenhet

Fra Klemmets veg 6B bruker man ca. syv minutter med bil til nærmeste dagligvarebutikk, Rema 1000 Gaula. Melhus sentrum og Melhustorget ligger ca. 5 km unna og her finner man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Nye Melhustorget kjøpesenter åpnet i April 2024 og ligger i sentrum av Melhus. Et utvidet og moderne senter med matopplevelser, butikker og sosiale møteplasser. Her finner man større kjedebutikker og mindre, lokale forhandlere som bl.a. Rema 1000, apotek, jernvarehandel, butikker innen kosmetikk og klær, kaféer, restauranter og vinmonopol. I sentrum finner man i tillegg tannklinikk, flere restauranter, Coop Extra, legesenter, bank, treningssenter, bibliotek og kino.

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekkåsen Linje 71, 82, 110	3 min 0.3 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	6 min 3.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 24.7 km
Trondheim Værnes	44 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gaula PostNord	5 min 2.7 km
Coop Extra Melhus	6 min

VARER/TJENESTER

Melhus Kjøpesenter	7 min
Apotek 1 Melhus	6 min

SPORT

Brekkåsen stadion Ballspill, fotball, friidrett	9 min 0.8 km
Tambartun kompetansesenter Aktivitetshall, fotball	9 min 0.8 km
Impuls Treningssenter Melhus	7 min
GymPlus Melhus	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

Om en skulle ønske et enda større utvalg tar det femten minutter med bil til Tillerflata som bugner av shoppingmuligheter i flere kjøpesentre.

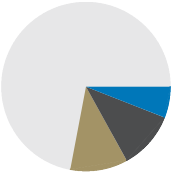
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

For den som er glad i idrett, natur og friluftsliv er Melhus et perfekt sted å bosette seg. Kommunen har et bredt utvalg av aktiviteter i form av idrettslag, motorferdsel, idrett- og svømmehaller, aktivitetspark og skøytebaner.

I Melhus kommune har man ubegrenset tilgang på turer i vakre omgivelser i skog og mark. Destinasjoner som Litlfjellet, Vasfjellet og Vassfjellhytta. Topptur til Våttåsen er en meget attraktiv tur som enkelt nås til fots fra boligen. Turen til Våttåsen går på tydelig, men umerket kjørevei og sti. Fra toppen av Våttåsen kan man nyte en flott utsikt i flere retninger og mot Vassfjellet Følger man stien videre kommer man omsider til Storknuken og Gråskarven, før turen går rundt og ned igjen. Toppturen til Våttåsen er en yndet turdestinasjon for barnefamiliene og et flott tilbud for alle som er glade i frisk luft og natur. Oppmerkede turstier på sommerstid som går forbi søreggen og opp fra Loddgarden. Rasteplasser ved Øyvindtjønna og utsiktsposter ved Higeråsen. Mulighetene er mange når man bor på Melhus.

På vinterstid er veien kort til Trondheimsregionens største alpinanlegg, Vasfjellet skisenter. I tillegg til at det flere steder i Melhus blir preparert skøytebaner på frivillig basis. Det finner man bl.a. på Varmbu, Kosekroken barnehage, Brekkåsgata og Hølonda utebane. Trives man best i preparerte langrennsløyper har man flere valgmuligheter i alle himmelretninger. De fineste maskinpreparerte løypene finner man i starten av Bellsåsen og rundt Djupsjøen, Dullum rundt Gråskarven og Vassfjellet.

BOLIGMASSE



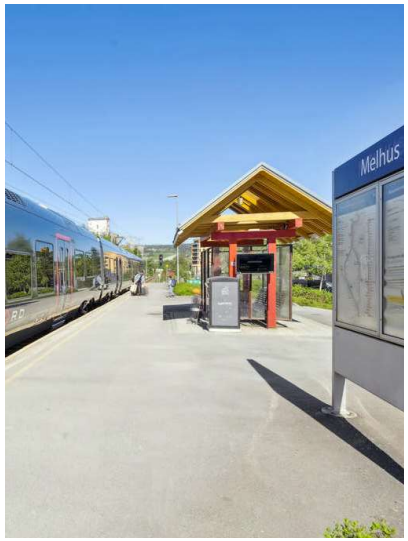
- 72% enebolig
- 11% rekkehus
- 6% blokk
- 11% annet

SKOLER

Brekkåsen skole (1-7 kl.) 187 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Gimse skole (1-7 kl.) 350 elever, 19 klasser	4 min 2.5 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	3 min 2 km
Melhus videregående skole 560 elever	21 min 1.9 km
Øya videregående skole 160 elever	10 min 8.3 km

BARNEHAGER

Kosekroken barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.1 km
Tambartun barnehage (1-5 år) 88 barn	10 min 0.9 km
Brekkåsen idrettsbarnehage (1-5 år) 88 barn	11 min 1 km



Det er bussforbindelse mot Trondheim sentrum og omegn. Direktebuss (71-bussen) tar en til Trondheim sentrum, det samme gjør turbussen (340/440). Reisetiden er på en time fra Klemmets veg 6B. For mer informasjon om rutetidr, besøk www.atb.no. Melhus skysstasjon er også stoppested for passasjertog til bl.a. Oslo i sørgående retning og Værnes i norgående retning. Se www.vy.no for togavganger.

Bebyggelse
Bebyggelsen består av eneboliger og leilighetsbebyggelse.

Adkomst
Fra E6 ta avkjøring 28 mot Korsvegen/Melhus. I rundkjøringen følger man skiltet retning Korsvegen/Gimse på Fv 708 over Melhusbrua. Etter Gimstunnelen blir man møtt med en ny rundkjøring, hvor man følger skilting mot Gimse. Følg "Hollumvegen" til du ser skilting mot Brekkåsen og skolen. Du er da inne på Klemmets veg, som du skal holde deg på helt til enden. Brekkåsen borettslag er lokalisert i enden og parkeringsplasser finnes på byggets høyre side ved ankomst.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Proaktiv på visningsdagen.

Livet på Brekkåsen

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.

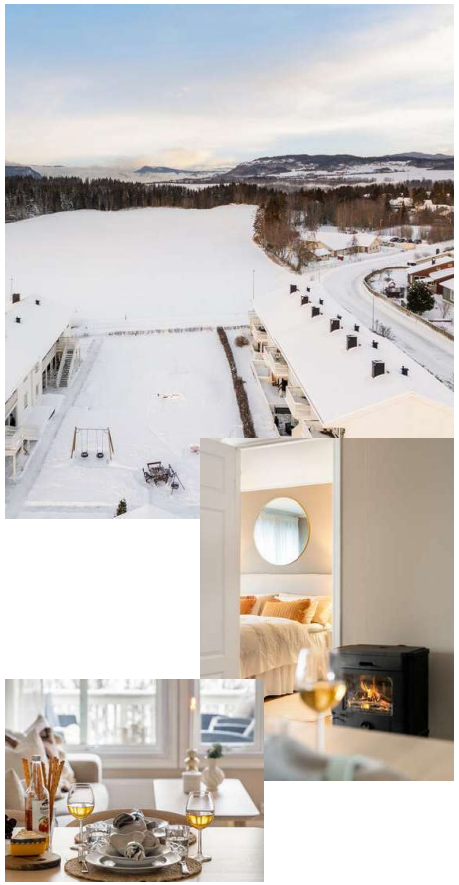
"Det vi har satt aller mest pris på her, er kombinasjonen av nærhet til natur og enkel tilgang til det man trenger i hverdagen"

Selger: Ola & Malin O. Hårstad

Når kjøpte dere leiligheten?
Vi kjøpte leiligheten mot slutten av 2024, med overtakelse 2. januar 2025. Vi har trivdes svært godt her, og beslutningen om å flytte handler utelukkende om endrede behov etter at vi nylig har fått barn. For å få et ekstra soverom har vi derfor valgt å flytte videre – fortsatt i samme nabolag, bare noen gater sør for denne leiligheten.

Hva var viktig for dere når dere var på boligjakt? Hva gjorde at leiligheten her skilte seg ut og at valget falt på akkurat denne?
Da vi var på boligjakt, var det viktig for oss å finne en leilighet i første etasje med en terrasse som faktisk kunne brukes i hverdagen, og med mulighet til å gå rett ut på tur med hunden.

Nærhet til skog og natur var også et klart ønske, og på Brekkåsen opplever man å ha dette rett i nærheten – samtidig som det bare er få minutters kjøretur til større turområder med mange valgmuligheter.
Beliggenheten spilte en sentral rolle, både med tanke på kollektiv pendling inn til Trondheim og fordi vi ønsket å se om området fungerte godt for familieliv over tid. Det inntrykket ble raskt bekreftet. Selve leiligheten skilte seg ut med en svært gjennomtenkt og praktisk planløsning. Den gir god plass til oppbevaring og møblering, samtidig som rommene oppleves åpne og luftige.
Grunnen til at valget til slutt falt på akkurat denne leiligheten, var at den fremstod som særlig attraktiv i sin prisklasse. Sammenlignet med andre leiligheter vi vurderte, opplevdes denne enten bedre beliggende eller i bedre stand – og ga rett og slett en følelse av å få mye igjen for pengene enn alternativene.



Hvordan har dere opplevd nabolaget? Hvem er menneskene rundt og naboene Brekkåsen borettslag?
Vi har opplevd nabolaget som svært trygt og velfungerende. Det bor mange barnefamilier her, noe som bidrar til en ryddig, rolig og omsorgsfull lokalkultur. Det er et tydelig inntrykk av at folk trives og tar ansvar for omgivelsene, og at man i fellesskap ønsker å gjøre Brekkåsen til et godt sted å bo.
I borettslaget er det en fin blanding av mennesker – alt fra førstegangskjøpere og aleneboende til barnefamilier og pensjonister. Variasjonen i leilighetsstørrelser og planløsninger gjør at mange ulike livssituasjoner passer inn. Naboene oppleves som imøtekommende og trivelige, og borettslaget fremstår som godt og ryddig drevet av et engasjert styre.

Hva har dere satt mest pris på her i området? Hvordan er uteområdene, avstanden til ulike servicefunksjoner og aktiviteter/turområder.
Det vi har satt aller mest pris på her, er kombinasjonen av nærhet til natur og enkel tilgang til det man trenger i hverdagen. Området er omgitt av fine turområder, og det er lett å komme seg ut på tur – enten det er korte hverdagsrunder eller lengre turer i skog og mark. Terrenget rundt er flatt og tilgjengelig, noe som gjør det enkelt både med barnevogn og for lufteturer med hund.
Samtidig oppleves Brekkåsen som svært praktisk å bo i. Det er kort vei til busstopp, barnehage og barneskole, og kollektivtilbudet gjør pendling til Trondheim ukomplisert. Melhus sentrum ligger også nært, med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, noe som gjør at man har det meste innen kort avstand. Utbyggingen som er tenkt i området, blant annet med ny dagligvarebutikk under Gimsetoppen, vil ytterligere styrke tilbudet og gjøre hverdagen enda enklere.
For oss har dette gjort at området føles både rolig og sentralt på samme tid. Det er nettopp denne helheten som gjør at vi trives så godt her – og som også er grunnen til at vi velger å bli værende i samme område når vi flytter videre, bare noen hundre meter unna.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del infor-masjon 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.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen?
Boligen og området fungerer godt gjennom hele året, med tydelige kvaliteter i hver årstid. Vinterstid er det lunt og behagelig inne, og peisen bidrar til både varme og hyggelig stemning. Fellesarealer og adkomst blir fulgt opp gjennom borettslagets ordninger, og så lenge man måker eget inngangsparti og parkeringsplass, fungerer vinterdriften svært godt.
Våren preges av at området våkner til liv. Borettslaget har felles dugnad med rydding etter vinteren, noe som bidrar til et ryddig og trivelig nærmiljø. Sommeren er uteområdene i aktiv bruk. Gress og hekker holdes i orden gjennom en kombinasjon av felles ansvar og enkelt vedlikehold av egne soner, og det oppleves oversiktlig og lite krevende. Høsten handler i hovedsak om løvraking og klargjøring før vinteren, også dette som en del av et velfungerende fellesskap.
I hverdagen gjør praktiske løsninger det enkelt å bo her. Borettslaget har et søppelhus som tømmes jevnlig, noe som gir god oversikt og enkel sortering. Det finnes også en felles bod med tilgjengelig verktøy til vedlikehold, som gjør små oppgaver lette å løse ved behov.

Hvordan er solforholdene? Når får dere sola på terrassen og når forsvinner den (ca. klokkeslett)?
Leiligheten er vendt mot sydvest og har gjennomgående gode solforhold. I sommerhalvåret får vi sol på terrassen fra formiddagen og langt utover ettermiddag og kveld, i praksis det meste av dagen.
I vinter- og tidlig vårsesongen står solen lavere og blir i perioder skjermet av bebyggelsen på motsatt side av det sentrale fellesområdet. Likevel oppleves boligen som lys og åpen, nettopp fordi den er orientert i riktig himmelretning.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!
Praktisk, koselig og trygg.

BREKKÅSEN BORETTSLAG

Leiligheten er en del av Brekkåsen borettslag, som igjen består av totalt 24 andelsleiligheter. Uteområdet er pent opparbeidet med flotte grøntområder. Her bor du trygt - enkelt - og godt.

BYGGEMÅTE

Leiligheten ligger i småhus med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel. Saltak tekket med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 19.12.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering
Det medfølger fast parkeringsplass med elbil-lader.

TV/Internett
Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor som leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Dette er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Oppgraderinger på borettslagets eiendom:

2024:
- Skiftet takrenner og nedløp, i regi av borettslaget.
- Vedlikehold av tak og takhatter på ventilasjonsrør.
- Nytt asfaltdekke på alle balkonger. Bordkledning byttet i forbindelse med nytt asfaltdekke. Arbeid utført av Basisbygg AS.

Velforeningen Klemmetsvegen 2-74
Boligselskapet er underlagt velforeningen Klemmetsvegen 2-74 og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som vintervedlikehold og drift av fellesområder. Kontigenten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Saker fra styret:

2024
Ordinær generalforsamling:

4.2 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
Forslaget ble nedstemt. IN-ordning blir ikke etablert.

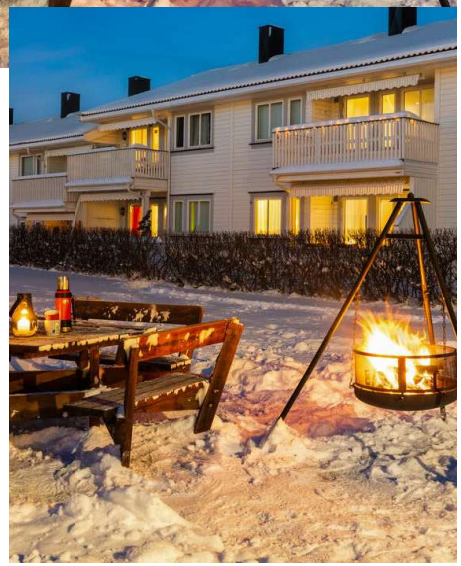
Ekstraordinær generalforsamling

2. Vedlikeholdsansvar fro tiltak på utenomhus tiltak.
Styret foreslo å gjøre endringer/tillegg i vedtektenes pkt. 4-1 og 5-1. Dette med tanke på vedlikehold og beboers ansvar der bl.a verandaer i første etasje er bygget ut. Forslaget ble vedtatt.

3. Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
På grunn av ugyldig resultat (dobbeltstemme) under avstemning fra ordinær generalforsamling ble det nødvendig med ny avstemning. Forslaget ble vedtatt med flertall av beboere som stemte for. Styret er dermed gitt fullmakt til å etablere IN-ordning.

4. Vedtektsfesting av vedtak om IN-ordning.
Tillegg under vedtektenes pkt. 7-1 om felleskostnader.
Forslaget om å tilføye informasjon rundt IN-ordning ble vedtatt.

UTEOMRÅDENE ER PENT OPPARBEIDET MED GRØNTOMRÅDER, LEKEAREAL OG SITTEPLASSER.



VELKOMMEN HJEM!

Etter å ha parkert bilen på sin faste parkeringsplass tusler man bort til leiligheten merket med "6B". Leiligheten har en fin beliggenhet i rekken, mot hjørnet av bygget som gir en veldig kort avstand fra både parkeringsplass og den utvendige boden.

Areal
- BRA-i (internt bruksareal): 55 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm
- Totalt BRA: 59 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 22 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Oppvarming
Varmekabler på gulv på bad.
Elektrisk.
Peis i stue.

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

Standard
Leiligheten har en jevnt over god standard. Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salget og i det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsgrader (TG):
- Piper/ildsteder: TG1
- Kjøkken: TG1
- VVS: TG1
- Bad (Sanitært utstyr og ventilasjon): TG1
- Bad (fuktsøk): TG0

Bygningsdeler med TG2:

- Terrasse. Totalvurdering: Stedvis tilløp til råte på rekkverk og etterslep på vedlikehold registreres.

- Bad (overflater). Totalvurdering: Badets overflater er opprinnelig fra 2004, i 2020 ble gulv og dusjsone oppgradert med flis, øvrige vegger ble malt. Oppgraderingen forlenger noe av levetiden. Teknisk sett med bakgrunn av opprinnelige overflater, er gjenstående forventet levetid begrenset. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av registrert bomlyd under gulvflis.

- Bad (membran, tettesjikt og sluk). Totalvurdering: Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket. TG2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikring.

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

PRAKTISK TAKOVERBYGG ER KJEKT NÅR VÆRET SLÅR OM.

Selger har fyllt ut et egenerklæringsskjema i forbindelse med salget. Dette følger som vedlegg i prospektet. Følgende bemerkes:

Våtrom
Pkt. 2 - Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Vasken var festet i gipsveggen når vi kjøpte, noe vi ikke visste. Etter noen mnd med bruk, så seg den litt ut fra veggen pga dettte. VI tok ned vasken og monterte den i stenderne.

Elektrisitet
Pkt. 9 - Har det vært feil på det elektriske anlegget?
- Jordfeilvern løser ikke ut ved test av vern. FEL § 21
- Kabelgjennomføring i fordeling er ikke forskriftsmessig tettet. FEL § 35
- Belysning mangler strekkavlastning som kan medføre at ledning kan dras ut av koblingsboks og medføre berøringsfare. FEL § 20
- Utstyr mangler forbindelse til jordpotensiale. FEL § 20

- Elektriker har i ettertid vært på besøk og utbedret og lukket nevnte avvik (Aalmo Elektro AS Elektriker)

Planer og godkjenninger
Pkt. 29 - Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
- Felleskostnadene vil øke med kr 200,- f.o.m. 01.01.26. Bakgrunnen for justering er den generelle prisøkningen på varer og tjenester, samt behovet for å sikre framtidig vedlikehold av eiendommen.

Andre opplysninger
Pkt. 32 - Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
- Nylig arbeid fra borettslaget. Det ble skiftet takrenner og nedløp høsten 2024. Da ble det også gått over takene og tettet noen lekkasjer, pluss alle takhatter på ventilasjonsrør ble byttet, da de gamle begynte å bli dårlig. Det ble også lagt nytt asfaltdekke på alle balkonger, da det var fuktskader under alle. Bordkledning som var skadet pga dette ble også byttet samtidig. Dette ble utført av Basisbygg AS.

Strømstøtteordning
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

PENT & FLISLAGT BADEROM

Baderommet har adgang fra gangen og er målt til 6,3kvm. Et fullkomment bad med plass til alt en behøver. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel finner man også her. Baderommet ble oppgradert av tidligere eier i 2024.

OPPGRADERINGER & VEDLIKEHOLD:

Selger opplyser om følgende arbeider, oppgradering og vedlikehold i og på eiendommen som de kjenner til i løpet av sin eiertid (2025 -):

Januar:
Oppgraderte kjøkken - Kjøpte nytt kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Februar:
Installerte ny og bedre panelovn på stua (Mill).

Mai:
Fjernet upraktisk og permanent installert benkehjørne på terrassen. Beiset plattingen i samme slengen.

Juni:
Installerte spesialtilpasset solskjerming for vinduene på stua (som enkelt kan demonteres hvis ønskelig). Blir mye sol på sommeren, så veldig behagelig med total solskjerming her, der hvor sola står på som mest. På vinteren hjelper disse også med å holde mer effektivt på varmen i leiligheten og skjerming av innsyn.

Juli:
Fortsatte oppgradering av kjøkken - Kjøpte nytt blandebatteri, servant og benkeplate. Malte også frontene og satt på nye håndtak.

September:
Installerte elbillader.

Oktober:
Gjorde om det lille rommet tilknyttet soverommet til en fullverdig garderobe-løsning. Malte vegg og tak, installerte nytt taklys og elfa-garderobesystem. Elektriker flyttet strømuttaket til midten av rommet for å få bedre tilgang. Det ble også lagt strømuttak i taket slik at man kunne velge plassering av taklyset sentrert i garderoben for bedre belysning.

November:
Malte soverommet og gangen i nye farger som passer bedre med fargen på stua. Malte også taket på soverommet.

Desember:
I takstrapporten fra vårt eget kjøp av leiligheten stod det skrevet at boligen manglet samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Anbefalt tiltak var her å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette ble gjort av sertifisert el-takstmann og tiltak han poengterte ble rettet opp i av godkjent elektriker. I samme slengen fikk vi elektriker til å installere plejd lysregulering og temperaturregulering på bad og gang, slik at lys i hele leiligheten nå kan styres på app fra mobilen.

STUE PÅ HELE 22 KVM

Etter å ha tatt av seg ytterjakke og sko er tiden inne for å ta turen inn i stua.

FELLESKOSTNADER

Når du bor i Brekkåsen borettslag er alt tenkt på for deg. Her slipper du store vedlikeholdsarbeider, snømåking og dyre regninger. I felleskostnadene er strøm, tv/internett og mye mer inkludert.

KJØKKEN

Kjøkkenet er praktisk L-formet for å få utnyttet plassen maksimalt. Her er det god plass for å tilberede ulike måltider, samt oppbevaring i skuffer og skap. Kjøkkenet inneholder komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap som alle medfølger handelen.

SKAP GODE STUNDER OVER ET GODT MÅLTID

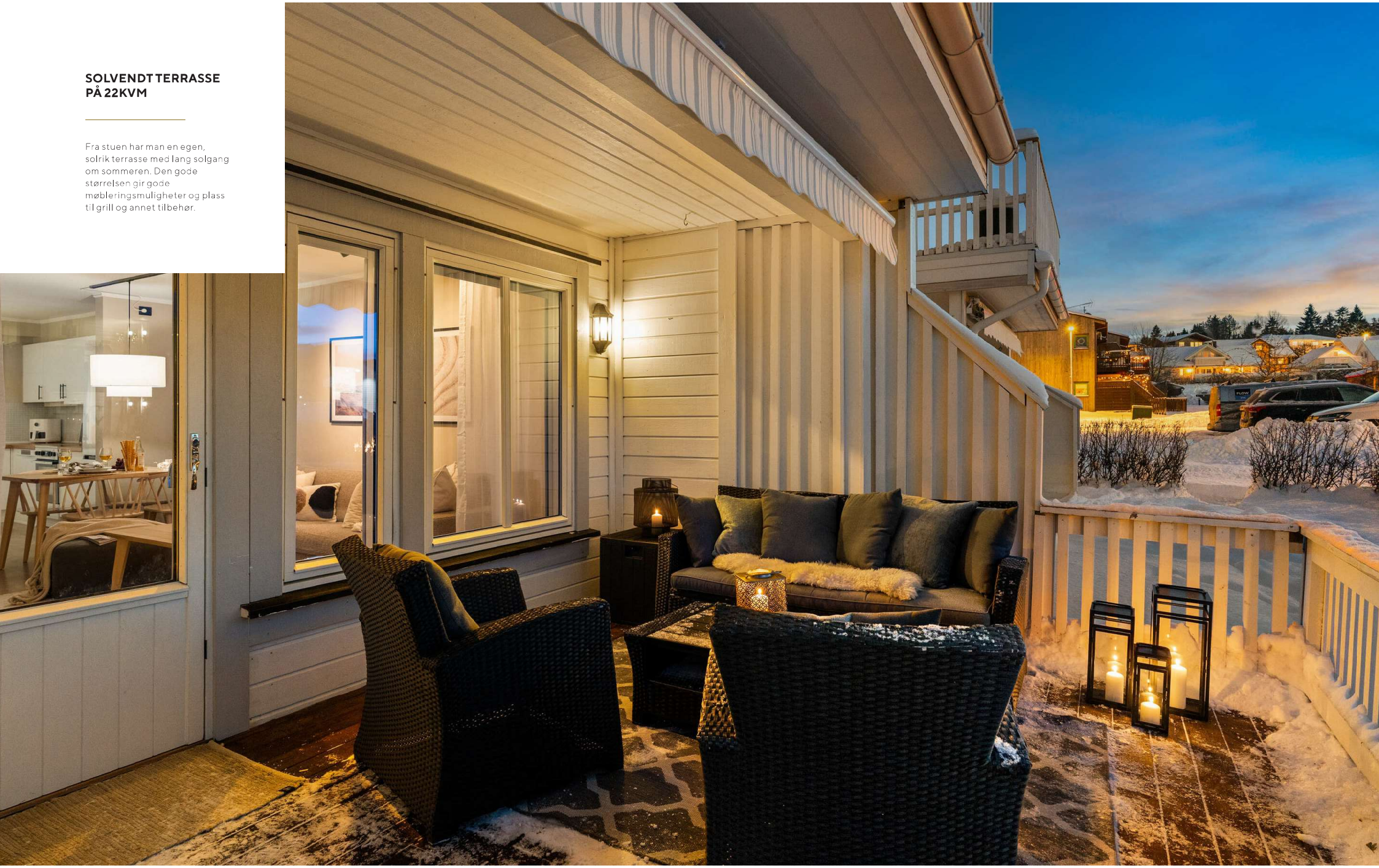
Kjøkkenet er som regel det rommet i boligen som flest setter mest pris på. Om det er frokost, lunsj eller middag. Det er her vi samles, hvor vi kan ta oss tiden til å prate sammen og skape gode stunder.

SOVEROM PÅ 10,9 KVM

Soverommet er av særdeles god størrelse. Her er det god plass til ønsket sengstørrelse, nattbord på hver sin side og kommode for oppbevaring. Rommet innenfor er en praktisk bod som er omgjort til walk-in garderobe. Her finnes også sikringsskapet for leiligheten.

SOLVENDT TERRASSE PÅ 22KVM

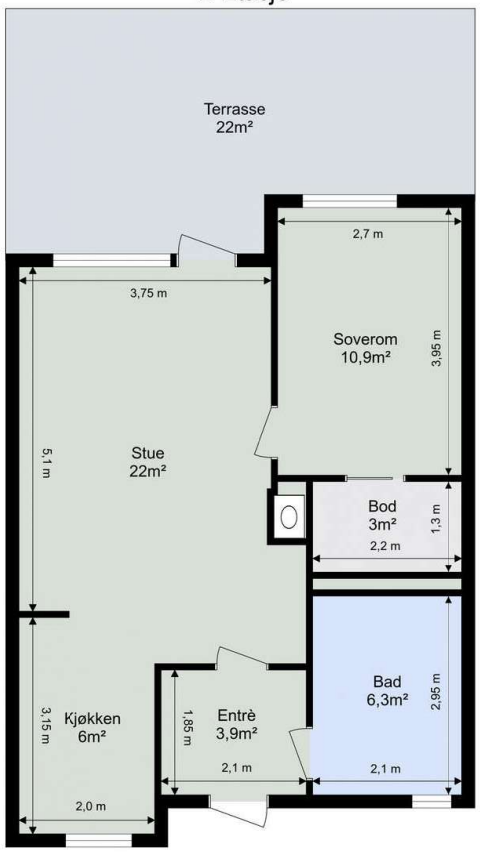
Fra stuen har man en egen, solrik terrasse med lang solgang om sommeren. Den gode størrelsen gir gode møbleringsmuligheter og plass til grill og annet tilbehør.



PLANTEGNINGER

WITSØSVEA

Klemmets veg 6B
1. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 4 726 kvm, Eierform: Fellestomt

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget
Borettslag: Brekkåsen Borettslag, Orgnr.: 986173021
Andelsnr.: 2

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets økonomi:
Brekkåsen borettslag kan vise til følgende tall i resultatregnskapet for 2024:
Driftsinntekter - kr 1 350 972,-
Driftskostnader - kr 2 5669 507,-
Driftsresultat - kr (-)1 218 536
Årsresultat - kr (-) 1 366 247

Som vi kan se av regnskapet så ble resultatregnskapet for 2024 gjort opp med et negativt resultat på kr (-) 1 366 247,-, mot et budsjettert resultat på kr. (-) 124 785,-. Det negative resultatet skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til vedlikehold av tak og veranda med utskifting av takrenner.
Egenkapitalen til borettslaget er kr. 4 096 027,- pr. 31.12.2024.
Disponible midler pr 31.12.2024 på kr 400 225,-.

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 borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er forhåndsprøvd og ingen har meldt sin interesse. Boligen kan dermed selges til den som har fått sitt bud akseptert.

Forretningsfører
TOBB Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold
Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring
Borettslaget har forsikret bygningsmassen i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP616110.

Sikringsordning
Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning i Klare Finans AS. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot tap som følger av at en andelseier ikke betaler sine felleskostander, som kan medføre et eventuelt tap for øvrige beboere ved at de må betale høyere felleskostnader.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig er på kr 700 624,- per 31.12.23.
Formuesverdi som sekundærbolig er på kr 2 802 497,- per 31.12.23.

Felleskostnader
Felleskostnader pr. 25.11.25 er på kr. 5 948,-

Felleskostnadene er fordelt på:
A-konto strøm - kr 482,-
Felleskostnad kapitaldel - kr 1 555,-
Felleskostnad driftsdel - kr 3 037,-
Elektroniske fellesavtaler - kr 673,-
Målingsbasert avregning - kr 32,-

*Drift omfatter bl.a. løpende og periodisk vedlikehold, kommunale avgifter, renovasjon, felles bygningsforsikring, eiendomsskatt, forretningsførerhonorar, styrehonorar, strøm i fellesarealer mm.

Borettslagsbolig
Kjøper du en borettslagsbolig blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Andel fellesgjeld/fellesformue
Andel fellesgjeld pr 25.11.2025 er på kr 165 235,-.
Andel fellesformue pr 31.12.2024 er på kr. 15 433,-.

Lånevilkår
Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge infoskriv fra forretningsfører pr. 25.11.25 kr 4 286 120,34.

Lånenummer: 14628560610, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 25.11.2025: 4.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 25.11.2025: 2 832 896
Andel av saldo: 109 212,-
Første termin: 01.07.2022. Første avdrag: 01.01.2023 (siste termin 01.07.2035)
Flytende rente

Lånenummer: 16369027267, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.11.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 222
Saldo per 25.11.2025: 1 453 224,-
Andel av saldo: 56 024,-
Første termin/første avdrag: 30.10.2024 (siste termin 30.04.2044)
Flytende rente

Borettslaget har ikke IN-ordning - individuell innbetaling av andel fellesgjeld - på nåværende tidspunkt. Men styret er gitt fullmakt til å etablere en slik løsning. Innbetaling av fellesgjeld endrer ikke ansvar for andre andelseieres manglende finnbetaling av felleskostnader. For mer informasjon, kontakt styret.

Faste løpende kostnader
Faste løpende kostnader for denne type bolig er normalt:
Felleskostnader
Innboforsikring
Vedfyring*
Strøm**

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.
*Selger har betalt ca. kr 2 000,- for ved.
**Strøm er inkludert i de månedlige felleskostnadene og avregnes kvartalsvis. Kostnader til lading av elbil avhenger av abbonnement etc og bekostes av den enkelte.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokker på 2. etasjer, datert 12.07.2005.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie
Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.
Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget/aksjelaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6. Konferer megler for ytterligere informasjon..

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.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Siste feiing er datert 17.04.2023.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/ forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Kjøpekontrakt tinglyst 02.03.2004 med kartverkets referanse 2004/1132-1/65.
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser.

Kontraktens vilkår:

§5 - Velforening
Kjøperen og senere eiere/beboere er forpliktet til å delta i velforening bestående av alle beboere innen området. Velforeningen formål er å ivareta alle spørsmål av felles interesse vedrørende boligfeltet. Det skal utarbeides vedtekter for velforeningen.

§6 - El-verket
El-verket og Televerket har rett til å føre fram ledninger og kabler for strøm og telefon over tomten uten å yte erstatning for dette. Selgeren har adgang til, uten vederlag, å legge ledninger for vann, overvann (bekkevann etc.), kloakk og gass over tomten, og til å plassere nødvendige hydranter, kummer og sluk på tomten etter de til enhver tid gjeldende planer. Med mer..

For ytterligere informasjon, se kjøpekontrakten som er vedlagt salgsoppgaven.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommmen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2013-2025. Den er videre regulert av reguleringsplan r2018018 "Områdeplan for Brekkåsen", vedtatt til boligformål.

Eiendommens betegnelse
Andelsnr. 2 Orgnr. 986173021 i Melhus kommune

Vei/vann/avløp
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.
Privat vei til offentlig vei.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
2 350 000,- (Prisantydning)
165 235,- (Andel av fellesgjeld)

2 515 235,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 213,- (Forkjøpsrettsavklaring)
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
8 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

18 203,- (Omkostninger totalt)

2 533 438,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

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/.

Budgivning i forbrukerforhold
Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med budskjema.
Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper
Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør
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 bolig og fritidsbolig ved salg.

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

Lov om hvitvasking
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.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier
Ola Oldernes Hårstad
Malin Oldernes Hårstad

Finansiering
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.

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,45% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.
Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, grunnboksutskrifter kr 250,-, visning kr 2 950,- pr stk, prospekter kr 2 000,-, kredittkostnad kr 2 000,-, gebyr elektronisk signering kr. 500,- og salgsgaranti kr. 10 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 35 338,-. Utleggene omfatter tinglysing av sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer, eierskiftegebyr til forretningsfører, opplysningsgebyr til forretningsfører, oppgjørskostnad, foto, tilstandsrapport og kommunal informasjon. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget, med unntak av kostnadene til takstmann og kommunal informasjon. Alle beløp er inkl. mva. I tillegg kommer det evt. kostnader for boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel
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.

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

Samarbeidspartnere
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 samarbeidspartere 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.
Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket
Trondheim Syd Eiendom AS
Org.nr. 989 716 816
Ansvarlig megler: Oscar Kirkevollen

Dato salgsoppgave
7.1.2026

VEDLEGG

Egenerklæring, Tilstandsrapport, Energimerking, regnskap, vedtekter, husordensregler, kommunal informasjon, tinglyst kjøpekontrakt & budgivningsskjema.

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

Egenerklæring

Klemmets veg 6B, 7227 GIMSE

09 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Klemmets veg 6B	Klemmets veg 6B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtakelse 2.jan 2025

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.

Siden 2.jan 2025

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Hårstad, Ola Oldernes

Selger

Hårstad, Malin Oldernes

Forbehold

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

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

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vasken var festet i gipsveggen når vi kjøpte, noe vi ikke viste. Etter noen måneder med bruk, så seg den litt ut fra veggen pga dette. Vi tok ned vasken og monterte den i stenderne.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vasken var festet i gipsveggen når vi kjøpte, noe vi ikke viste. Etter noen måneder med bruk, så seg den litt ut fra veggen pga dette. Vi tok ned vasken og monterte den i stenderne.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

- Jordfeilvern løser ikke ut ved test av vern. FEL § 21
- Kabelgjennomføring i fordeling er ikke forskriftsmessig tettet. FEL § 35
- Belysning mangler strekkavlastning som kan medføre at ledning kan dras ut av koblingsboks og medføre berøringsfare. FEL § 20
- Utstyr mangler forbindelse til jordpotensiale. FEL § 20

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektriker kommer innom å fikser alle punktene samme dag som takstmann er her:
09.11.25

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aalmo AS Elektriker

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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 leiligheten?

☐ 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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Felleskostnadene vil øke med 200kr fra og med 01.01.26.

Bakgrunnen for justering er den generelle prisøkningen på varer og tjenester, samt behovet for å sikre framtidig vedlikehold av eiendommen.

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

Skriv opplysningene her:

Nylig arbeid fra borettslaget:
- Det ble skiftet takrenner og nedløp i fjor høst. Da ble det også gått over takene og tettet noen lekkasjer, pluss alle takhatter på ventilasjonsrør ble byttet, da de gamle begynte å bli dårlig.
- Det ble også lagt nytt asfaltdekke på alle balkonger, da det var fuktskader under alle. Bordkledening som var skadet pga dette ble også byttet samtidig. Dette ble utført av Basisbygg as.

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 95519879

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hårstad, Ola	**2025-12-09**	**Oldernes, Malin**	**2025-12-09**
Identification		Identification	
bankID Hårstad, Ola		bankID Oldernes, Malin	

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hårstad, Ola	09/12-2025 09:07:14	BANKID
Oldernes, Malin	09/12-2025 09:08:49	BANKID

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Klemmets veg 6 B

7227 GIMSE

5028/31/0/75/2/0

Rapportdato

19.12.2025

TG 0	1
TG 1	4
TG 2	3
TG 3	0
TG IU	0

KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

Befaring utført den 08.12.2025 av:

Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no

Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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

Det er den enkeltes 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 ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

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

Forventet gjenværende 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.

KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

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 avhendingslova (tryggere bolighandel).
- 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 f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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 fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

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 taktekking 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, bindingsverk 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 rettningsmålere 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 isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

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. Datagrunnlaget 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 eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. 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. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 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 terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

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 elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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.

KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

Om boligen

Adresse: Klemmets veg 6 B , 7227, GIMSE

Matrikkel: 5028/31/0/75/2/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

Tomt: 4 726.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Malin Oldernes Hårstad, Ola Oldernes Hårstad

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i småhus med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel. Saltak tekket med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

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

KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. 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 tilgjengelig, 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 måleverdig. Takhøyden 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 omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. **I**nnglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. **I** BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom 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, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1. Etasje			
BRA-i 55 m²	**BRA-e** 4 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 22 m²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, bad, stue, kjøkken, soverom og bod.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 59 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 51m² / S-Rom: 4m².

KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG **I**U 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.

3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Terrasse: Stedvis tilløp til råte på rekkverk og etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

Bad - Totalvurdering av overflater: Badets overflater er opprinnelig fra 2004. **I** 2020 ble gulv og dusjsone oppgradert med flis, øvrige vegger ble malt. Oppgraderingen forlenger noe av levetiden. Teknisk sett med bakgrunn av opprinnelige overflater, er gjenstående forventet levetid begrenset. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av registrert bomlyd under gulvflis, flisen er noe løs, samt manglende flisfuge mellom gulvfliser. Årsak er ukjent.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: **I**ngen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket. Rommets tettesjikt er fra byggeår og over halvparten av forventet levealder er passert. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

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?
12.09.2025

KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

2 Lovlighet

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 12.07.2005.

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

KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

3 Terrasse

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasse.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Stedvis tilløp til råte på rekkverk og etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales bytte av treverk med råteskader.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

4 Bad

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
I følge tidligere salgsannonser informeres om oppgraderinger i 2020, etablering av fliser på gulv og på vegg i dusjsone.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker 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?
Ja

Kommentar:
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater TG 2

Kommentar:
Badets overflater er opprinnelig fra 2004. I 2020 ble gulv og dusjsone oppgradert med flis, øvrige vegger ble malt. Oppgraderingen forlenger noe av levetiden. Teknisk sett med bakgrunn av opprinnelige overflater, er gjenstående forventet levetid begrenset.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av registrert bomlyd under gulvflis, flisen er noe løs, samt manglende flisfuge mellom gulvfliser. Årsak er ukjent.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

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 tekking (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 eierskifterapport. 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 dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk TG 2

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.
Rommets tettesjikt er fra byggeår og over halvparten av forventet levealder er passert. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. 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.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

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/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ingen konstaterte fuktskader.

KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

Bilde

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere dusjkabinett på bad eldre enn 10år.

5 Piper / ildsteder TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

- Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

6 Kjøkken TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk via sentralt ventilasjonsaggregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Dette anbefales etablert for at benkeplate ikke skal svelle eller sprekke opp i samme område.

Levetid:
Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

7 VVS TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting 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. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

8 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 kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om:
- Sporadiske oppgraderinger av tidligere eier, uten dokumentert utførelse.
- Flytting av stikkontakt i bod, dokumentert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Selger informerer om:
- Det foreligger ikke samsvarserklæring på el-anlegget, samt utførte arbeider av tidligere eier.
- Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider på det elektriske anlegget under selgers botid.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Løse kontakter funnet. Stikkontakter/strømuttak må festes forsvarlig. (FEL §10).

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert i 2004 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Øvrig info:
Det ble utført en kontroll av det elektriske anlegget i regi Trondheim Elektro AS den 04.11.2025 , med registrerte avvik. For videre informasjon se ekstern el-rapport.

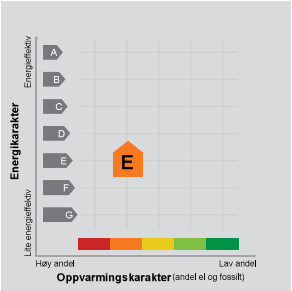
KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

Bilde

KLEMMETS VEG 6 B - 5028/31/0/75/2/0

ENERGIATTEST

Adresse	Klemmets veg 6B
Postnummer	7227
Sted	GIMSE
Kommunenavn	Melhus
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	75
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22007467
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-199634
Dato	09.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Brekkåsen Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		827 616	1 066 944	827 622	923 715
Felleskostnader kapitaldel		338 208	0	338 200	484 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		176 544	158 112	176 600	194 000
Andre driftsinntekter	1	8 604	0	0	0
Sum driftsinntekter		**1 350 972**	**1 225 056**	**1 342 422**	**1 601 715**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-7 050	-5 076	-5 076	-9 165
Styrehonorar		-50 000	-36 000	-50 000	-65 000
Avskrivninger		-15 000	-15 000	-7 356	-15 000
Forretningsførerhonorar		-66 496	-64 379	-66 500	-68 700
Honorar administrative tjenester		-13 033	-15 897	-13 000	-13 500
Eksterne honorar	3	-29 196	-8 363	-9 450	-9 125
Kontingent boligbyggelag		-8 450	-7 800	-7 500	-9 100
Kontingent/felleskostnader	4	48 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-8 227	-10 942	-12 000	-9 000
Vaktmestertjenester		-2 344	0	0	0
Løpende vedlikehold	6	-259 479	-97 353	-60 000	-80 000
Periodisk vedlikehold	7	-1 361 192	-134 836	-350 000	-21 600
Elektroniske fellesavtaler		-179 343	-168 929	-176 600	-194 000
Forsikring		-89 958	-82 840	-90 290	-102 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-454 227	-422 412	-442 500	-489 000
Eiendomsavgifter		-34 816	-34 816	-35 000	-36 500
Energi, felles		-3 793	0	0	0
Andre driftsutgifter	8	-34 902	-36 494	-6 950	-4 725
Sum driftskostnader		**-2 569 507**	**-1 165 135**	**-1 356 221**	**-1 150 715**
DRIFTSRESULTAT		**-1 218 536**	**59 921**	**-13 799**	**451 000**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		26 450	23 401	18 000	18 000
Finanskostnader		-174 161	-102 541	-128 986	-223 000
Netto finansposter		**-147 711**	**-79 140**	**-110 986**	**-205 000**
Resultat før skattekostnad		**-1 366 247**	**-19 219**	**-124 785**	**246 000**
Ordinært resultat etter skatt		-1 366 247	-19 219	-124 785	246 000
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**-1 366 247**	**-19 219**	**-124 785**	**246 000**
Disponering av totalresultat:		-1 366 247	-19 219	-124 785	246 000
Overført fra annen egenkapital		-1 366 247	-19 219	0	0

Org.nr: 986 173 021 - 200

Brekkåsen Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	4 093 627	5 459 873
Sum egenkapital		**4 096 027**	**5 462 273**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	4 433 467	3 157 069
Borettsinnskudd	14, 16	14 560 000	14 560 000
Sum langsiktig gjeld		**18 993 467**	**17 717 069**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 921	124 446
Forskudd kunder		23 626	10 193
Forskutterte inntekter MBU		39 268	37 488
Påløpte kostnader		23 700	89 428
Sum kortsiktig gjeld		**218 515**	**261 555**
Sum gjeld		**19 211 982**	**17 978 624**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**23 308 009**	**23 440 897**
Pantstillelser	14	18 993 467	17 717 069

Sted:_____, dato:_____

Tove Gjerstad Leder	Petra Husta Styremedlem	Tina Holum Styremedlem

Org.nr: 986 173 021 - 200

Vedtekter for
Brekkåsen Borettslag
Org nr 986 173 021
tilknyttet Trondheim og omegn boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 14.10.2003,
sist endret på ekstraordinær generalforsamling 28.08.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Brekkåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Melhus kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Trondheim og omegn Boligbyggelag. TOBB er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra en andelseier som nevnt i borettslagslovens §4-2 første ledd til leieren av den boligen som andelen er knyttet til.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert/utført, slik som sol/vindavskjerming og utvidet terrasse, må ved borettslagets rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel som tiltaket/installasjonen tilhører.

(5) Tiltak på fellesareal/-bygningsmasse som gjennomføres i strid med/uten oppfyllelse av kravene i borettslagets vedtekter og/eller styrets godkjenning, skal andelseier selv og for egen regning sørge for å enten rette eller fjerne.

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseiere i 1. etg som har fått tillatelse til å utvide egen terrasse, bærer det fulle ansvar for både gjennomføringen og kvaliteten på utbyggingen samt vedlikeholdsansvaret for tiltaket. Vedlikeholdsansvaret omfatter slikt som maling og beising, reparasjoner og utskifting, og følger andelen.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

(3) Borettslaget har i ekstraordinær generalforsamling den 28.08.2024 gitt styret fullmakt til å etablere IN-ordning på inntil 2 av borettslagets lån, om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for borettslaget. Ta kontakt med styret for informasjon om dette er etablert.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslagt
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 jf lov om boligbyggelag av samme dato.

GENERELLE HUSORDENSREGLER FOR BREKKÅSEN BORETTSLAG MED TILKNYTNING TIL TOBB (Trondheim og Omegn BoligByggelag)

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

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

FELLESANLEGG – LEKEPLASS – DYREHOLD – PARKERING
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andres fellesanlegg. Skader påfører oss alle i borettslaget, og gir oss dermed unødvendige omkostninger.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter, uten at det er gitt tillatelse til dette etter henvendelse til styret. La heller ikke firbente gjøre seg rene der.
Andelseiere, som har fått tillatelse til å holde husdyr ved skriftlig henvendelse, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på området vårt. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.

Parkering: For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt egen plass bare benytte denne. Gjesteparkeringen er for nettopp gjester. Noen av andelseierne har opp til 2 biler, disse må nødvendigvis stå på våre tildelte gjesteplasser.

RENHOLD
Vi arrangerer dugnader i løpet av våren, og får ryddet og gjort det koselig rundt oss da. Minst en fra hver andel er pliktig til oppmøte, bortsett fra godkjent fravær som meldes til leder. De som ikke møter vil motta en dugnadsbot på kr 200.

KILDESORTERING – AVFALL
Restavfall, papp/papir og plast sorteres etter Envinas sorteringsliste.
Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i sentrum av Melhus, og skal ikke settes igjen i bua vår. Elektrisk leveres direkte til en forhandler eller Gjenbruksplassen sammen med alt annet avfall, som er åpen hver tirsdag og torsdag fra kl 12-19 og hver 1. lørdag i måneden.
I leiligheter det røykes utendørs, skal sneiper kastes i askebeger og ikke ned på bakken.

RO OG ORDEN
Unngå unødig støy i leilighet, trapper eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. Sang og musikkunderholdning e.a. virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. Etter kl 2200 alle dager, skal all støy avsluttes/dempes, så det ikke forstyrrer de andre rundt om.
Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m., må ikke foregå på helligdager eller mellom kl 2200 og 0700 på hverdager.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken og bad åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstiden, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Framleie av leilighet er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først begrunnet søknad til styret i borettslaget. La aldri eventuell framleier flytte inn før framleieforholdet er godkjent. Søknad skal deretter rettes til TOBB for godkjenning.

Eksteriør skal ikke endres på uten at styret har gitt sitt samtykke, dette gjelder alt fra oppsett av markiser, paviljonger, platter, verandaer, levegger, parabolantenner e.l.

VEGGDYRSKONTROLL
Andelseieren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakk e.l. i leiligheten. Hvis det påvises noe slikt i en leilighet må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke fortar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for andelseieren regning.

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

For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold av husleiekontrakten og føre til oppsigelse av andelseieren. Ved framleie; utleier/andelseier vil stå ansvarlig for de brudd som leietaker eventuelt står for.

Gimse, mars 2013
Brekkåsen Borettslag
tilknyttet Trondheim og Omegn BoligByggelag

Melhus kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/75
Adresse: Klemmets veg 6B
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

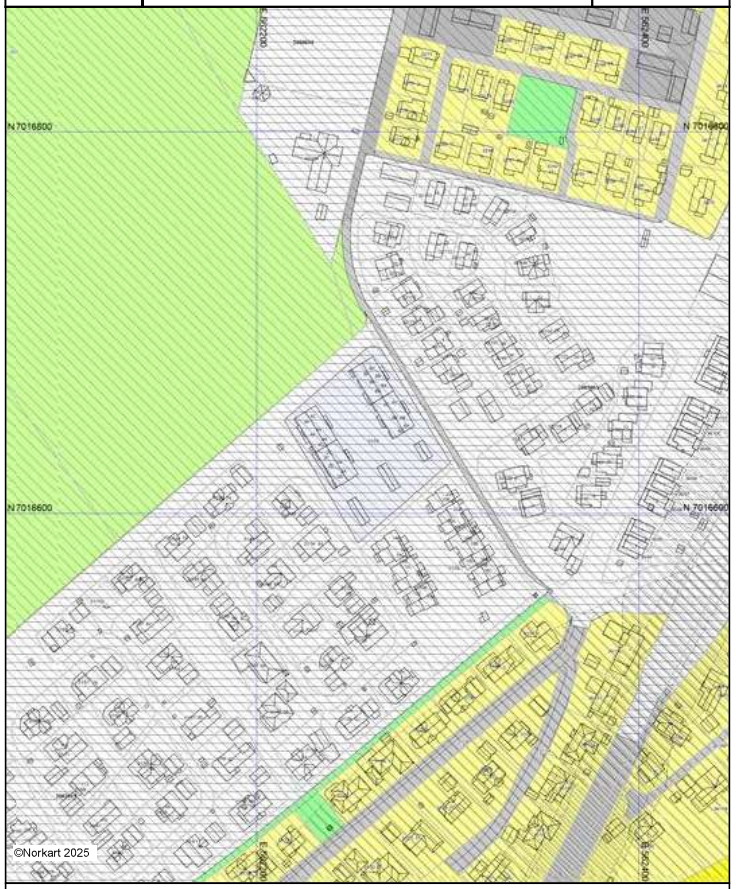
Melhus kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/75
Adresse: Klemmets veg 6B
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/1132/65
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 10:51
Side 1 av 5

TINGLYST
02 MAR 2004
Sør-Trøndelag tingrett
Dagbok nr.: 1132

KONTRAKT

mellom

A/S Melhus Tomteselskap, foretaksnr.935408644, nedenfor kalt selgeren,

og

Brekkåsen Borettslag, foretaksnr. 986173021, nedenfor kalt kjøperen,

er i dag inngått slik kontrakt:

1. *Selgeren forpliktet seg til å skjøte tomten, gnr.31, bnr.75 i delfelt B1 i boligfeltet BREKKÅSEN IV i Melhus kommune over til kjøperen på nedenfornevnte vilkår.Tomten forutsettes disponert til oppførelse av konsentrert småhusbebyggelse.*

2. *I kjøpesummen inngår:*

   a) *Råomt.*

   b) *Deknings andel av kostnader til opparbeidelse av veger, vann- og avløpsanlegg som senere skal overtas av Melhus kommune.*

   c) *Deknings andel av kostnader til 1.gangs opparbeidelse av eventuelle fellesavkjørsler og interne felles veger og parkeringsplasser samt interne felles vann- og avløpsledninger som skal overtas av anleggenes brukere senest ved innflytting.*
   For disse anlegg har kjøperen solidarisk ansvar for vedlikehold og reparasjon, samt snøbrøyting av fellesavkjørsler og interne veger og parkeringsplasser, sammen med de øvrige brukere av anleggene.

Doknr: 1132 Tinglyst: 02.03.2004 Enb. 065
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/1132/65
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 10:51
Side 2 av 5

Kjøperen av den tomten denne kontrakten omfatter, deltar i vedlikehold og reparasjon, samt snøbrøyting, av følgende anlegg:

1. *Veger:* ***Regulert felles privat veg i delfelt B1 og B2***
2. *Plasser:* ***Parkeringsplass ved innkjøring til delfelt B1 og B2***
3. *Ledninger:* ***Felles private ledninger i veg i pkt. 1 ovenfor.***

Han/De deler ansvaret solidarisk for disse anleggene med eierne av følgende eiendommer:

Alle tomte-eierne i delfelt B1 og B2 i godkjent reguleringsplan for Brekkåsen IV.

d) *Stikkledninger til ca. 1-3 m inn på tomten. (jfr. dog pkt. 2c nr. 3.)*

e) *Oppmålingsgebyr samt tinglysing av målebrevet.*

Kjøperen bekoster og besørger selv:

f) *Kostnader vedr. tinglysing og stempling av skjøte og herværende kjøpekontrakt.*

g) *Opparbeidelse og vedlikehold av felles lekeplass og friområder sammen med øvrige brukere.*

h) *Tilknytningsavgifter for vann, kloakk og strøm, byggegebyrer m.v.*

I kjøpesummen inngår følgende beløp:

Råomt og opparbeidelse (pkt. a - d)	*Kr. 1.580.000,-*
Gebyr (pkt. e)	*Kr. 15.675,-*
Tomtepris pr. kontraktsdato	*Kr. 1.595.675,-*

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2004/1132/65
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 10:51

Side 3 av 5

3

Forfallsdato for kjøpesummen: 25.02.2004.

Ved tilskjøting garanteres tomten fri for pengehefteIser.

3. Selgeren tar for sin del sikte på å ha tomten byggeklar d.v.s. å ha avsluttet anleggsmessige arbeider ca. : Tomta er byggeklar.
Selgeren påtar seg intet ansvar om arbeidene med veg, vann og kloakk forsinkes, slik at tomten stilles til disposisjon senere enn beregnet.

4. Hvis kjøperen ikke iverksetter bebyggelse av tomten innen 18 måneder etter at bebyggelsesplan er godkjent, skal selgeren ha rett til å heve denne kontrakten.

Bortsett fra overgang ved arv til gjenlevende ektefelle eller livsarvinger, kan ubebygd tomt ikke overdrages til andre uten Tomteselskapets skriftlige samtykke.

5. Kjøperen og senere eiere/beboere er forpliktet til å delta i velforening bestående av alle beboere innen området.

Velforeningens formål er å ivareta alle spørsmål av felles interesse vedrørende boligfeltet.

Det skal utarbeides vedtekter for velforeningen.

6. El-verket og Televerket har rett til å føre fram ledninger og kabler for strøm og telefon over tomten uten å yte erstatning for dette.
Selgeren har adgang til, uten vederlag, å legge ledninger for vann, overvann (bekkevann etc.), kloakk og gass over tomten, og til å plassere nødvendige hydranter, kummer og sluk på tomten etter de til enhver tid gjeldende planer.

Selger har rett til å anlegg skråninger og/eller fyllinger for regulert gateveg/fortau på tomten uten å betale erstatning.

De ledninger m.v. som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag oppgraves for reparasjon og vedlikehold.

Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningene enn bygningsmyndighetene i kommunen kan godkjenne, og slik at murer eller fundamenter ikke lider skade i tilfelle ledningene blir oppgravet. Det må ikke plantes trær over offentlige ledninger som må ligge eller blir lagt i tomten.

Etter endt arbeid plikter ledningseieren å bringe eiendommen tilbake til den tidligere stand så langt dette lar seg gjøre med hensyn til opprydding, istandsettelse av gjerder, plener og beplantning,

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2004/1132/65
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 10:51

Side 4 av 5

4

Selger er ikke ansvarlig for skade påført ved utførelse av rutinemessig vedlikehold og brøyting av veg/gater/fortau langs tomten.

7. Tomtens ubebygde areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Opprydding og opparbeidelse etter byggearbeidet må være utført innen to år etter at boligene er oppført. Oversittelse av fristen eller utilfredsstillende opparbeidelse medfører rett for selgeren til å foreta opparbeidelse for kjøperens regning.

8. Det er ikke av selgeren foretatt særskilte geotekniske undersøkelser for å kartlegge grunnforholdene på de enkelte tomtene. Det er kjøperens ansvar å foreta nødvendige grunnundersøkelser inkl. stabilitetsberegninger for å finne fram til planløsninger og tiltak som måtte være påkrevet ut fra grunnens beskaffenhet. Oppfylling og utgraving på tomten, herunder plassering av utgravet masse, er kjøperens ansvar.

Ifølge Melhus kommune foreligger det ikke særlige opplysninger om grunnforholdene. Prøvegraving i vegtraseèn viser leire under et matjordlag på ca.30cm. Dette endrer ikke kjøperens eget ansvar etter første avsnitt.

Bortsett fra ledninger lagt av selgeren, har selgeren intet ansvar for vannsig, bekker, grøfter og ledninger for elektrisitet, teletjenester, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om vannsiget, grøftene eller ledningene først viser seg ved utgraving av tomten.

9. Kjøperen plikter å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og eventuell bebyggelsesplan med bestemmelser, samt grunnboken.

10. Kjøperen erklærer å ha besiktiget tomten og gjort seg kjent med forholdene på stedet. Om gressbunn, trær e.l. skulle bli skadet på tomten under opparbeidelse av feltet, overtar selgeren intet ansvar herfor.

11. Dersom kjøperen i forbindelse med graving- og fyllingsarbeider, transportvirksomhet eller lagring av jord, grus eller materialer, forvolder skade på veger, grøfter, sluk, kummer eller ledninger, forpliktar han seg til å utbedre skaden innen en frist som fastsettes av selgeren.

Dersom forholdet ikke er rettet innen fristens utløp, vil selgeren besørge arbeidet utført for kjøperens/nes regning.

12. Kjøperen forpliktar seg til å besørge overskuddsmasse fra tomten kjørt vekk fra feltet. Det er kjøperens ansvar å ordne med fyllplass, men selgeren kan i enkelte

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2004/1132/65
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 10:51

Side 5 av 5

5

tilfeller være behjelpelig med anvisning av masselager.

13. *Ved videre overdragelse av eiendommen får den/de nye eieren/ne samme rettigheter og plikter som kjøperen etter denne kontrakt så langt de kan tilpasses. (bl.a. ansvarsregler , veljorening m.v.).*

14. *Selger tar forbehold om at hovedvegen, Klemmetsveg kan bli stengt for inn og utkjøring mot Bjønnvegen hvis boligfeltet får en ny hovedadkomst.*

15. *Denne kontrakt skal tinglyses sammen med skjøtet.*

16. *Kontrakten utstedes i 3 eksemplarer, ett til selger, ett til kjøperen og ett til grunnboken.*

Melhus, den 24.02.04.

For A/S Melhus Tomteselskap
Styreformann

For Brekkåsen Borettslag
Styreleder

For A/S Melhus Tomteselskap
Styremedlem

For Brekkåsen Borettslag
Styremedlem

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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Klemmets veg 6B, 7227 GIMSE. Gnr. 31, bnr. 75, andelsnr. 2, org.nummer 986173021 i Brekkåsen Borettslag, oppdragsnr.: 78250153
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41 60 20 95, e-post: ok@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, I forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

proaktiv.no

Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler
41 60 20 95
ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Syd
Søbstadvegen 1, 7088 Trondheim, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no