

# PROAKTIV

## Delikat & godt oppgradert leilighet

2 soverom. Svært solrikt. Fast plass med billader. Sportsbod.



LITJSKJEET 41



## 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

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

### LILLESTRØM

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



## LITJSKJEET 41

Delikat & godt oppgradert leilighet. 2 gode soverom. Svært solrikt.  
Fast p-plass med billader. Sportsbod.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Litjskjeet 41, 7234 Ler

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 137, bnr. 101, snr. 8 i  
Sameiet Litjskjeet Hus H

**Prisantydning:** 3.390.000,-

**Omkostninger:** 98.740,-

**Totalpris:** 3.488.740,-

**Boligtype:** Leilighet

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2021

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 71 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 66 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 5 m<sup>2</sup>

**TBA:** 13 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Det medfølger 1 p-  
plass m/lader for elbil utendørs + felles opp-  
stillingsplasser/gjesteparkeringsplasser.

**Tomt:** 916 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 1.946,-

**Felleskostnader inkl.:** Inkluderer  
driftskostnader, TV/Internett samt  
kontingent til Litjskjeet Fellessameie.

**Energimerke:** Energiklasse: Rød B.

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
12	14	30	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg: Egenerklæring
45	63	64	66
Tilstandsrapport	Planskisse	Byggetegninger & ferdigattest	Regnskaper
68	74	82	
Vedtekter	Kart & regulering	Budskjema	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Vi har familie og venner som har benyttet Proaktiv tidligere. Deres tilbakemeldinger og flotte bilder fra boligene gjorde at vi var veldig positivt innstilt i forkant."

"Møtet med og videre oppfølging var helt i toppklasse. Vi har kjøpt og solgt flere boliger via andre tidligere .Meklers tilgjengelighet er over gjennomsnittet og hjelpelighet med å besvare små og store spørsmål underveis var svært bra. Fotografen tok svært gode bilder, slik vi hadde håpet på etter å ha sett hva våre venner og familie har hatt i sine salgsprospekt. Interiørarkitekten var dyktig. Møtet med henne ga oss en del å jobbe med før salg, men det var det vel verd. Takstmannen vi fikk via mekler var meget nøyaktig og tok seg god tid ved gjennomgang av boligen."

Ellen Solberg

"Megler var kunnskapsrik, oppriktig og vi fikk stor tillit. Han var også veldig imøtekommende og hyggelig."

"Han fulgte oss veldig godt opp, og holdt avtalene. Vi synes megleren beskrev og analyserte markedet godt i forhold til prissetting. Vi er storfornøyde med salgsprosessen."

Anniken Skotvol

"Trivelig megler som vi følte at ikke bare ville det beste for selger men også for oss."

"Vi hadde ikke fått huset vi kjøpte hvis det ikke hadde vært for megleren."

Karoline Skipsfjord

"Jeg opplevde Kenneth som kunnskapsrik og positiv."

"Han hadde en offansiv og fremoverlent holdning i et marked der andre aktører virket litt skepiske og avmålt."

Erling Johansen

"Jeg var veldig fornøyd min megler Kenneth Vårvik. Jeg ble begeistret fra første møte. Han var så behagelig å snakke med, kunnskapsrik og forklarte salgsprosessen på en ryddig måte."

"Jeg hadde prøvd å selge leiligheten i 6 måneder via et annet eiendomsmeglerfirma uten suksess. Kenneth Vårvik fikk den solgt på første visning. Han var alltid tilgjengelig for spørsmål. Veldig god på å orientere under hele prosessen. Jeg følte meg veldig godt ivaretatt og trygg fra dag en. Er ikke i tvil om å velge Proaktiv igjen."

Tom Egil Østhus

"Valgte Kenneth Vårvik hos dere pga. anbefaling fra bekjente. Dét er en anbefaling jeg gjerne viderefører."

"Kenneth er alltid tilgjengelig, og kommer med mange gode tips og råd ifbm. salget. Videre oppleves han som en ryddig og trivelig kar."

Erling Tryggestad

"Allerede ved første besøk fikk jeg et veldig godt inntrykk av "min" megler. Han tok seg god tid og jeg følte han var ærlig og oppriktig."

"Jeg fikk en veldig god magesfølelse. Etter som prosessen steg fram ble jeg veldig godt fulgt opp. Fikk en trygghetsfølelsen som gjorde at jeg kunne konsentrere meg om mine ting, som å få huset klart for salg. Han kom med gode råd og tips og hadde en tett oppfølging hele veien. Han var alltid godt forberedt og det var tydelig at han har yrkesstolthet i jobben sin. Han var til stede bl.a ved fotografering noe jeg satte stor pris på. Visning og salg ble helt perfekt. For meg ble dette en veldig god opplevelse da jeg grudde meg for å selge et hus fult av gode minner og opplevelser gjennom 17 år. Prosessen gikk mye lettere også følelsesmessig takket være "min" megler."

Anne Karin Rødde

”

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

**Eiendomsmegler / Partner / Jurist:** Kenneth Vårvik



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

**AVDELING:**  
Proaktiv Heimdal  
Søbstadvegen 1  
7088 Heimdal

## GODE KVALITETER

Svært delikat leilighet med god beliggenhet sentralt på Ler. Blant de fremste kvalitetene kan vi særlig trekke frem:

- Romslig, lys stue som er lekkert fargesatt
- Svært solrik veranda med sol til ca. 21.30 sommerstid
- Kjøkken med oppgraderte hvitevarer fra kvalitetsleverandøren Siemens (Studioline-serien)
- Lekkert, flislagt bad med påkostede tilvalg
- 2 gode soverom
- Innvendig bod/teknisk rom.
- Nybyggstandard med dertil høy bokomfort og nybygg-garanti
- Utebod på 5 kvm med el-uttak
- P-plass m/elbil-lader
- Gangavstand til nærbutikk
- Kort vei til Flå barnehage og skole
- Ypperlig kollektivtilbud (buss/tog)
- Gode turmuligheter i nærrområdet

Eiendomsmegler / Partner / Jurist  
**Kenneth Vårvik**



# LER

*Kommune: Melhus / Område: Flå / Ler*

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

## Beliggenhet

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



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Ler Linje 135, 340, 440, 480, 5004	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Ler stasjon Linje R60, R70	7 min 🚶 0.6 km
✈ Trondheim Værnes	47 min 🚗

## DAGLIGVARE

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

## VARER/TJENESTER

🛍 Melhus Kjøpesenter	11 min 🚗
🏪 Apotek 1 Melhus	10 min 🚗

## SPORT

⚽ Flå skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 🚶 0.6 km
⚽ Sørøya ballbane Fotball	5 min 🚗 4.6 km
🏊 Impuls Treningssenter Melhus	10 min 🚗
🏊 3T-Melhus	10 min 🚗



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

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

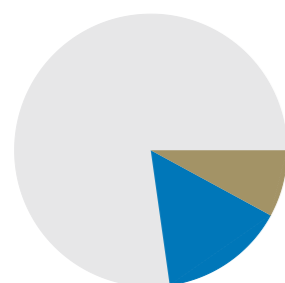
## IDRETT, FRITID & FRILUFTSLIV

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

## GODT KOLLEKTIVTILBUD

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

## BOLIGMASSE



78% enebolig  
8% blokk  
15% annet



## BEBYGGELSE

Bebyggelsen består i hovedsak av småhusbebyggelse.

## ADKOMST

Eiendommens adresse kan søkes opp via GPS. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Proaktiv Eiendomsmegling på visningsdagen.

## SKOLER

Flå skole (1-7 kl.) 124 elever, 7 klasser	12 min 1 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.) 69 elever, 6 klasser	5 min 5 km
Lundamo ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 10 klasser	7 min 6.3 km
Øya videregående skole 160 elever	6 min 4.9 km
Melhus videregående skole 560 elever	13 min 12 km

## BARNEHAGER

Flå barnehage avd. Lykkjvegen (1-2 år) 12 barn	12 min 1.1 km
Rosmælen bhg. avd. Sorenskrivergårde... 20 barn	5 min 4.4 km
Rosmælen bhg - avd. Rosmælen (3-5 år) 31 barn	6 min 4.7 km



# INTERVJU MED SELGER

Om livet i Litjskjeet 41...



”

"...verandaen brukes mye store deler av året – både til morgenkaffe, avslapping etter jobb og rolige sommerkvelder..."

Selger: Jan Terje Engan

## Når kjøpte du leiligheten?

Jeg kjøpte leiligheten i mai 2021.

## Hva var avgjørende for valget ditt den gang?

Det som avgjorde, var kombinasjonen av landlige omgivelser og nærhet til byen. Kort vei til tog og buss, søndagsåpen butikk like i nærheten, og fine friluftsmuligheter rett utenfor døra gjorde at jeg følte jeg fikk "det beste fra to verdener".

## Hvorfor skal du selge?

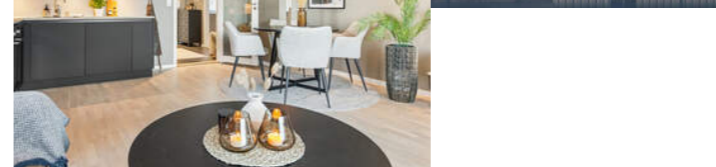
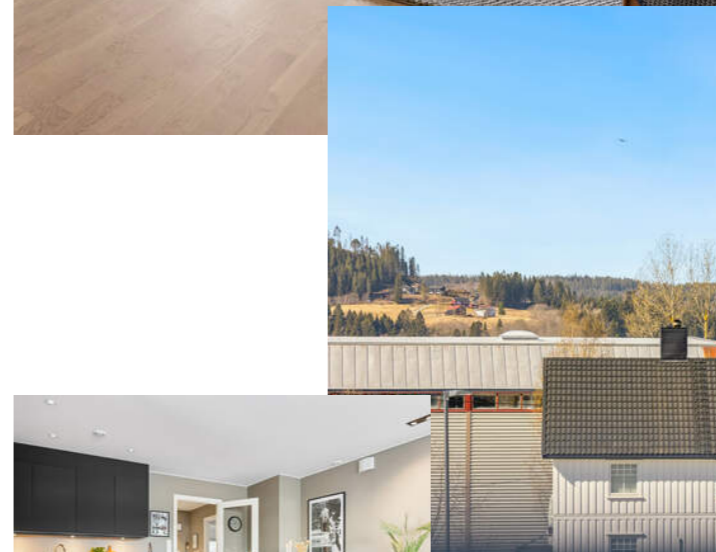
Jeg selger fordi jeg skal flytte sammen med kjæresten min, og vi ønsker å etablere oss i en felles bolig.

## Hva er ditt favorittsted i leiligheten?

Stua og verandaen. Stua er lun og lett å møblere, og verandaen brukes mye store deler av året – både til morgenkaffe, avslapping etter jobb og rolige sommerkvelder.

## Hvordan er de ulike årstidene i boligen og i området?

Leiligheten oppleves lun og behagelig gjennom hele året, og området er generelt stille og rolig. Om våren og sommeren er verandaen mye i bruk med gode solforhold, mens høst og vinter byr på fortsatt fint lys inne og kort vei til ski- og turområder i nærmiljøet.



## Hvilke folk er det som bor i bygget og området for øvrig?

Det er en fin miks av unge voksne, barnefamilier og etablerte par. Generelt opplever jeg naboene som rolige, hyggelige og ordentlige – og området som trygt og behagelig å bo i.

## Hva har du likt best med området?

At det er stille og rolig, med kort vei til marka og friluftsområder. Det føles landlig, men er samtidig sentrumsnært med enkel adkomst til Trondheim via både bil, tog og buss.

Hverdagslogistikken er enkel, samtidig som du beholder følelsen av å bo litt utenfor byen.

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

Praktisk, koselig og lettstelt.

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

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

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

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

# VELKOMMEN TIL LITJSKJEET 41

Leiligheten er på totalt 71 kvm (BRA) og ligger fint til i 2. etasje.  
Fast p-plass med lader for elbil ligger like ved.  
Ved inngangsdøra finner man en svært praktisk bod med el-uttak for f.eks. fryser.

## BYGGEMÅTE

Leiligheten ligger i en 8-mannsbolig med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 3-lags glass.

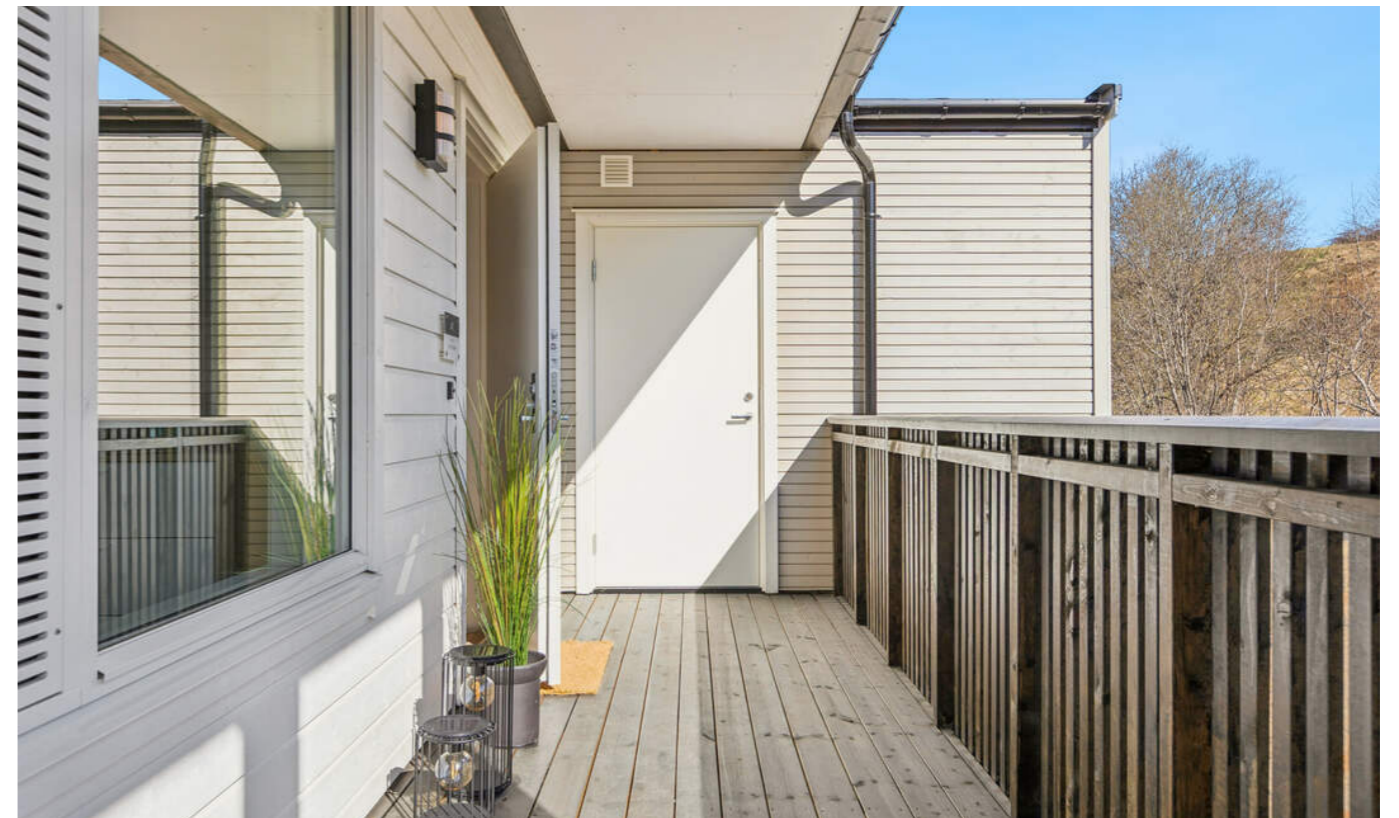
Se vedlagt tilstandsrapport, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

## Parkering

Det medfølger 1 p-plass m/lader for elbil utendørs + felles oppstillingsplasser/gjesteparkeringsplasser.

## Eierseksjon

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



# VELKOMMEN INN!

Vi starter i gangen, som byr på varme i gulvet og gode løsninger for oppbevaring av sko- og yttertøy. Stort glassfelt i døra mellom gang/stue sørger for rikelig med lysinnslipp.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 66 m<sup>2</sup>
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 m<sup>2</sup>
- Totalt BRA: 71 m<sup>2</sup>

Åpent areal (TBA): 13 m<sup>2</sup>

Beskrivelse av BRA-i: Entré, bad, stue/kjøkken, bod og 2 soverom.

Beskrivelse av BRA-e: Bod  
Beskrivelse av TBA: Veranda.

Arealangivelsen er hentet fra vedlagt tilstandsrapport, er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Megler har ikke kontrollmålt boligen.

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 07.05.2019 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

## Standard

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

I det følgende oppsummeres rapportens ulike

tilstandsvurderinger/grader (TG):

- Vinduer/dører: TG1
- Veranda: TG1
- Bad: TG1 på overflater, TGO på membran, tettesjikt og sluk, TG1 på sanitært utstyr og ventilasjon, TGO på fuktsøk
- Kjøkken: TG1
- VVS: TG1

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

## Oppvarming

Varmekabler i entréen og på badet.  
Elektrisk.

## Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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.

## Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



# STUE

Stua er romslig og lekkert fargesatt. Downlights i taket sørger for godt med lys i rommet.

## Oppgraderinger

Det er gjort en rekke oppgraderinger fra standardleveranse i regi av nåværende eier, bl.a. kan nevnes:

### Bad:

- Baderomsinnredning med vegghengt vask utvidet fra standard 80 cm til 100 cm
- Vegghengt speil utvidet fra standard 80 cm til 100 cm
- Mosaikkfliser i dusjsonen (10x10)

### Kjøkken:

- Utvidet kjøkkeninnredning utover standardpakke, blant annet:
- Svarte fronter i matt utførelse
- Underlimt vask i sort utførelse
- Eik benkeplate (30mm)
- Studioline-serien til Siemens på alle hvitevarer (micro, komfyr og platetopp)

### Elektro:

- 4 stk. downlights med dimmer i tak på bad
- 3 stk. downlights med dimmer i tak i entré
- 4 stk. downlights i tak over kjøkken, samt spottskinne under overskap (5 stk.)
- 4 stk. doble spotter i tak på stue
- 5 ekstra el-punkter rundt om i leiligheten

### Øvrige oppgraderinger:

- Innstalling av Zaptec ladeboks, utført av Proff Elektro AS 13.09.23
- Felles utvendig maling av fasade gjennomført som egeninnsats via sameie i 2023.
- Maling av veranda utført av HC Multiservice august 2025 -
- Spesialtilpasset solskjerming for stue levert på mål og montert av Vatergruppen

### Generelt:

- Utvidet fargevalg ift. standard leveranse hvit 0502Y ( Eggehvít )
- Farge "Mohair" (Jotun 1233) på stue/kjøkken/gang
- Farge "Blek Sand" (Jotun 1016) på soverom 1 og 2, samt bod



## HØY BOKOMFORT

På gulvet finner vi lun 3-stavs eikeparkett. Balansert ventilasjonsanlegg sørger for godt inneklima.

# STILRENT KJØKKEN

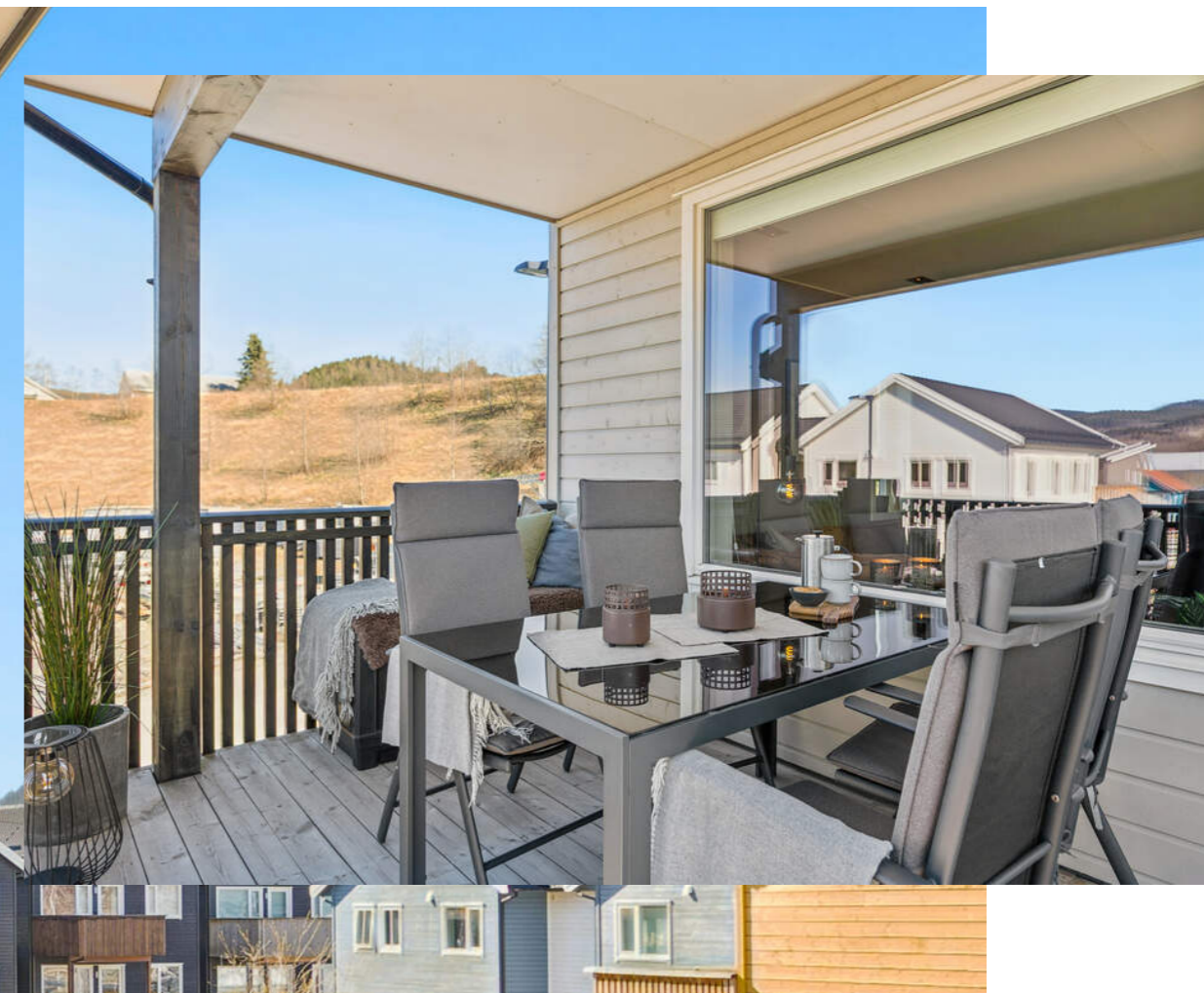
Kjøkkenet fremstår som stilrent med fronter i dempet sort, underlimt servant og benkeplate av Eik. Hvitevarene er av god kvalitet og er levert av Siemens (Studioline-serien).



## MEGET GOD STANDARD

Samtlige punkter er vurderet til TG1/TG0 i vedlagte takst-rapport. Se også egen oversigt med påkostninger.





## SOLRIKVERANDA

På sommerstid forlenges nyttearealet på stua med 12,9 kvm solrik veranda.



### FUNKSJONALITET & ESTETIKK - HÅND I HÅND

Her er det også opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel. Lekkert speil med innfelte lysdetaljer over servantskapet.



# DELIKAT BAD

Badet er flislagt med gulvvarme og er utstyrt med vegghengt klosett og innfellbare dører i dusjsonen.



# 2 GODE SOVEROM

Soverom I, "the master bedroom" er av god størrelse og måler 11 kvm. Garderobeløsning på dette rommet medfølger i handelen. Soverom II fungerer også godt som gjesterom eller som hjemmekontor. Teknisk rom/bod tilknyttet rommet.



# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Felles eid tomt på 916 m<sup>2</sup> ifølge kommunen.

### SAMEIET / ØKONOMI

#### Sameiet

Sameiet Litjскеjeet hus H, Orgnr: 927 254 816

Sameiets navn er Sameiet Litjскеjeet Hus H. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.04.2021. Sameiet består av 8 boligseksjoner.

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

Sameiets økonomi:  
Sameiets regnskaper viser et positivt driftsresultat for regnskapsåret 2024 på kr. 34.696,-. Balanseregnskapet viser per 31.12.2024 at laget har en opptjent egenkapital på kr. 227.409,-.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å

sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

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

#### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

#### Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse.

#### Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter nærmere bestemmelser. Se sameiets husordensregler/vedtekter, som er vedlagt, for nærmere info.

#### Forsikring

Sameiet har forsikret bygningsmassen i Tryg Forsikring, polisenummer: 7898728. Den enkelte seksjonseier må selv besørge innboforsikring.

#### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 707 520 per 31.12.24  
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 830 078 per 31.12.24

#### Felleskostnader

kr. 1.946,- per mnd.

Felleskostnadene fordeler seg ifølge forretningsfører på følgende poster:

- Drift: kr. 1.197,-\*
- Kontingent velforening: kr. 200,-
- TV/Bredbånd: kr. 549,-\*\*

\*drift omfatter bl.a. felles bygningsforsikring, avsetninger til drift/vedlikehold, honorarer til forretningsfører, regnskapsfører og styret.

\*\*Altibox (dekoder og hjemmesentral) TV/Internett 250/250.

#### Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld  
kr. 0,- per 09.01.2026

Andel fellesformue  
kr. 31.312,- per . 31.12.2024

#### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.  
Sameiebrøk: 66/476

#### Offentlige/kommunale avgifter

2.976,- per kvartal.

De kommunale avgiftene omfatter vann, avløp og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Opplyst beløp er årsprognose opplyst av kommunen for 2025. I tillegg kommer renovasjonsgebyr til ReMidt, kr. 1.460,- per kvartal.

#### Faste løpende kostnader

Fellesutgifter: kr. 1.946,- per mnd.  
Kommunale avgifter: kr. 2.976,- per kvartal  
Renovasjonsgebyr: kr. 1.460,- per kvartal.  
Innboforsikring\*: kr. 88,- per mnd.  
Strøm\*\*: ca. kr. 375,- per mnd. ekskl. nettleie.

\*selger har forsikret sitt innbo i Storebrand Forsikring (Akademiker-avtalen), polisenummer 4048367  
\*\*det opplyses om et årlig strømforbruk på ca. 10.000 kWh og en anslått årlig kostnad til strøm på ca. kr. 4.500,-. Nettleie kommer i tillegg.

Vi gjør oppmerksom på at løpende kostnader vil kunne variere ut i fra leverandør, forbruk og størrelsen på husholdningen.

#### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for eiendommen datert 15.12.2021. Attesten er vedlagt.

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

#### Utleie

Leiligheten kan i sin helhet fritt leies ut. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er dog ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Leieforhold utover korttidsleie skal underrettes styret skriftlig med leietakers navn og kontaktinfo.

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 kjøper 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.

#### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:  
- 1954/867-2/65: Bestemmelse om jaktrett, bestemmelse om fiskerett med flere bestemmelser tinglyst 18.05.1954. Rettighetshaver:Knr:5028 Gnr:137 Bnr:20. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.  
- 1956/1822-1/65: Elektriske kraftlinjer tinglyst 05.10.1956.Rettighetshaver: Melhus Elverk. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.  
- 1963/2144-1/65: Bestemmelse om veg. Vegvesenets betingelser vedtatt tinglyst 03.10.1963. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.  
- 1978/421-1/65: Bestemmelse om veg tinglyst 27.01.1978. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.  
- 1986/999-1/65: Elektriske kraftlinjer tinglyst 20.02.1986. Rettighetshaver: Melhus Elverk. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.  
- 1988/4984-1/65: Bestemmelse om vannledning tinglyst 26.10.1988. Rettighetshaver: Brødrene Flårønning AS. Overført

fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.  
 - 1995/1386-1/65: Elektriske kraftlinjer tinglyst 02.05.1995.  
 Rettighetshaver: Melhus Energi AS. Overført fra: 5028-137/114.  
 Gjelder denne registerenheten med flere.  
 - 1997/5589-1/65: Elektriske kraftlinjer tinglyst 22.12.1997.  
 Rettighetshaver: Melhus Energi AS. Overført fra: 5028-137/114.  
 Gjelder denne registerenheten med flere.  
 - 1998/1057-1/65: Jordskifte, grensegangssak tinglyst 16.03.1998. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.  
 - 2004/5142-1/65: Elektriske kraftlinjer tinglyst 12.04.2004.  
 Rettighetshaver: Trønderenergi Nett. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.  
 - 2013/711908-1/200: Erklæring/opsjonsavtale tinglyst 26.08.2013. Rettighetshaver: OBOS Block Watne AS. Org.nr. 968757954. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.  
 - 2020/2161346-1/200: Bestemmelse om veg tinglyst 27.02.2020. Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:135 Bnr:152. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.  
 - 2020/2161395-1/200: Bestemmelse om veg. Felles rettighet tinglyst 27.02.2020. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.  
 - 2020/2161395-2/200: Bestemmelse om vann/kloakk. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Felles rettighet tinglyst 27.02.2020. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.  
 - 2020/2161395-3/200: Bestemmelse om anlegg/vedlikehold elektriske ledninger/kabler tinglyst 27.02.2020. Overført fra: 5028-137/114. Gjelder denne registerenheten med flere.  
 - 2021/606968-2/200: Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening tinglyst 25.05.2021.

#### Reguleringsmessige forhold

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

#### Eiendommens betegnelse

Gnr. 137 Bnr. 101 Snr. 8 i Melhus kommune

#### Vei/vann/avløp

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

#### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

##### Prisantydning inkludert omkostninger

3 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
 84 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 400 000,-))  
 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
 545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
 12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

98 740,- (Omkostninger totalt)

3 488 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggforsikring 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. Vi anbefaler at du oppgir ønsket overtakelsesdato i budet.

##### 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](http://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. Rekvirering 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 egenerklæringskjema 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](http://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 budgivning 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

## Kjerneinformasjon

og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenheterne 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](http://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. Ingen løse møbler eller annet løsøre følger med, med mindre noe annet blir avtalt. Alt fastmontert følger leiligheten i tråd med NEFs tilbehørsliste, med unntak av det fastmonterte våpenskapet med innhold som medtas av selger.

### 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



## Kjerneinformasjon

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

Jan Terje Engan

### 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 1,64 % av prisantydning for gjennomføring av salgsoppgøret. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 55.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, oppmøte på overtakelse kr. 2.000,- salgsoppgaver kr. 2.000,- og markedsføringspakke kr. 12.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr.20.533,-. Utleggene omfatter grunnbokskriffter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for boligselgerforsikring og takstmann, som ikke er omfattet av salgsgarantien.

### Tinglysning av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse 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 tinglysning 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.



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

## Kjerneinformasjon



### 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 samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

### Informasjon om meglerforetaket

Trondheim Syd Eiendom AS  
Org.nr. 989 716 816  
Ansvarlig megler: Kenneth Vårvik



**Dato salgsoppgave**  
26.5.2026



# VEDLEGG

Egenerklæring, tilstandsrapport, planskisser, byggetegninger & ferdigattest, vedtekter, regnskaper, kart & regulering, budskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



## Egenerklæring

Litjskjeet 41, 7234 LER

25 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Litjskjeet 41	Litjskjeet 41	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Kontraktinngåelse den 18/10 2019 Overtakelse/innflytting 18/05 2021

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.  
18/05 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 7898728

### Informasjon om selger

Selger

Engan, Jan Terje

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall  
 2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Taktekker oppdaget isspreng i en av skjøtene på tekkingen på utbygg over svalgangen. Ingen kjente skader etter utbedring. Garantiutbedring utført av Trondheim Tak på vegne av Block Watne.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Trondheim Tak

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget  
 Feil på viftesett for tilluft.  
 Byttet som garantiutbedring - se nærmere beskrivelse under.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

16.1.2 Årstall  
 2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Service på ventilasjonsaggregat (Flexit Nordic S3). Viftesett for tilluft ble byttet pga. feil/slakke i lopehjul. Servicetekniker opplyste at dette er en

Side 3



kjent svakhet, og arbeidet er utført som garantiutbedring av Fallro AS via Block Watne. Dokumentasjon/Samsvarserklæring utstedt. Anlegget fungerer nå som normalt.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Fallro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

27 **Er det utført radonmåling?**

Side 4



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

#### Beskriv nærmere hvilke forhold

Gjenstår byggetrinn II av leiligheter i området.  
Ingen datofestet oppstart.  
Det må påregnes noe byggeaktivitet/støy når dette igangsettes.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72729942

Side 5

### Egenerklæringskjema

Name: **Jan Terje Engan**      Date: **2026-05-25**

Identification  
 Jan Terje Engan



Sjekk gyldighet på rapport



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

**Leilighet**

Adresse

**Litjksjeet 41**

**7234 LER**

**5028/137/8/101/0/0**

Rapportdato

**19.12.2025**

**TG 0**  **2**

**TG 1**  **6**

**TG 2**  **0**

**TG 3**  **0**

**TG IU**  **0**

LITJSKJEET 41 - 5028/137/8/101/0/0

Befaring utført den 14.12.2025 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.



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

## 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 Byggforskeren 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.

2/18

## 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.

3/18



## 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 takteking 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.



## 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 godkjenningmyndigheter 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 branntekniske anlegget.



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den 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 befaringdato.



## Om boligen

**Adresse:** Litjksjeet 41 , 7234, LER

**Matrikkel:** 5028/137/8/101/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2021

**Tomt:** 916.70 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Jan Terje Engan

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en 8-mannsbolig med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av tre. Vinduer med 3-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

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



## 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 m<sup>2</sup> 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. Innglasset 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.

2. Etasje			
BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
66 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Entrè, bad, stue/kjøkken, bod og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e Bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 71 m <sup>2</sup>			

**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: 62m<sup>2</sup> / S-Rom: 4m<sup>2</sup>.

## **i** Oppsummert

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

**0** Bygningsdeler med TG 2 **TG 2**

**0** Bygningsdeler med TG 3 **TG 3**

**0** Bygningsdeler med TG IU **TG IU**

## **1** Dokumentasjon

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

Ja

**Kommentar:**

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Mottatt og gjennomgått.

**Når ble egenerklæringen signert?**

14.12.2025

LITJSKJEET 41 - 5028/137/8/101/0/0

8/18

## **2** Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 07.05.2019 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt ferdigattest datert 15.12.2021.

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

Nei

LITJSKJEET 41 - 5028/137/8/101/0/0

9/18

## 3 Vinduer / dører

TG 1 

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

**Generell beskrivelse av vinduer**

Trekarmsvinduer med 3-lags isolerglass.

**Generell beskrivelse av dører**

Entrédør med lyd og brannklassifisering.

Balkongdør med 3-lags glass.

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**


Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.


Alle vinduer i boligen er trevinduer med 3-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

 Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

 Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

LITJSKJEET 41 - 5028/137/8/101/0/0

10/18

## 4 Veranda

TG 1 

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Veranda

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Ja

**Kommentar:**

Rekkverkshøyden måles til 100cm.

**Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?**

Nei


**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

 Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

LITJSKJEET 41 - 5028/137/8/101/0/0

11/18

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

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?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Totalvurdering av overflater**

**TG 1** 

**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

**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:**

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

12/18

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

**TG 0** 

**Kommentar:**

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

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 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. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

**Sanitærutstyr:**

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt 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.

13/18

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

Nei

**Kommentar:**

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

**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:**

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

Ingen konstaterte fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

LITJSKJEET 41 - 5028/137/8/101/0/0

**6**

**Kjøkken**

**TG 1**



Her vurderes om det er støvskjold, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider 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:**

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

**Kommentar:**


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

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.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

LITJSKJEET 41 - 5028/137/8/101/0/0

## 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

**Ventilasjon:**

Balansert ventilasjon

**Plassering av luftaggregat:**

I bod.

**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. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.


**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.

LITJSKJEET 41 - 5028/137/8/101/0/0

16/18

## 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. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Sikringskapet er etablert i entré/gang.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer om etablering av el-bil lader i 2023.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

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

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: 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 2021 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

LITJSKJEET 41 - 5028/137/8/101/0/0

17/18

Bilde

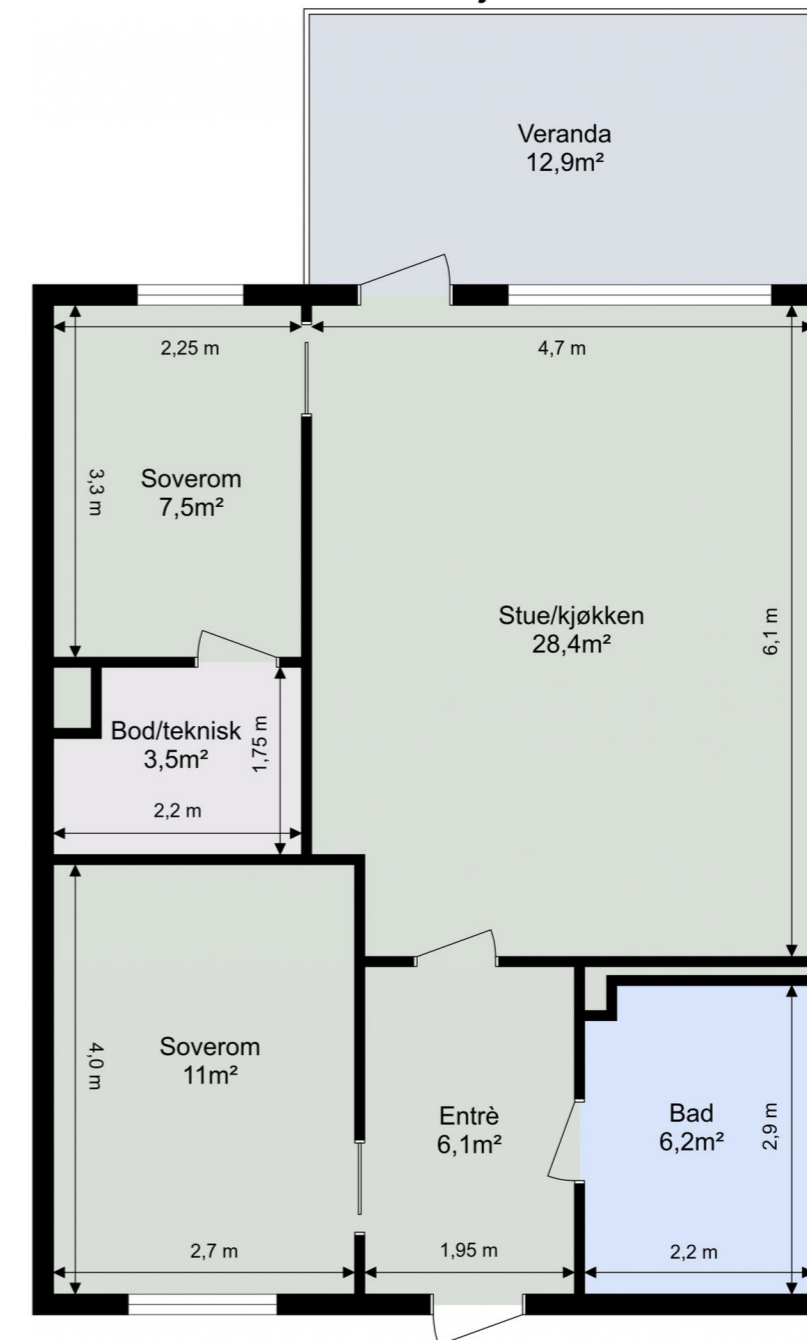


LITJSKJEET 41 - 5028/137/8/101/0/0

18/18



Litjskjeet 41  
2. Etasje



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



**SAMEIET LITJSKJEET HUS H**  
ORG.NR. 927 254 816, KUNDENR. 2374

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	172 242	162 360	162 000	0
Andre inntekter	3	16 013	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>188 255</b>	<b>162 360</b>	<b>162 000</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Regnskapsførerhonorar		-22 605	-21 465	-23 500	0
Konsulenthonorar	4	-364	0	-10 000	0
Drift og vedlikehold	5	-28 509	-15 518	-36 500	0
Forsikringer		-22 618	-19 518	-21 500	0
Kommunale avgifter	6	-1 086	-626	-3 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-52 704	-52 704	-51 000	0
Andre driftskostnader	7	-25 673	-21 449	-23 050	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-153 560</b>	<b>-131 279</b>	<b>-168 550</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>34 696</b>	<b>31 081</b>	<b>-6 550</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	1 226	919	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 226</b>	<b>919</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>35 921</b>	<b>32 000</b>	<b>-6 550</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		35 921	32 000		

**SAMEIET LITJSKJEET HUS H**  
ORG.NR. 927 254 816, KUNDENR. 2374

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		13 156	11 536
Driftskonto OBOS-banken		216 304	179 987
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>229 460</b>	<b>191 593</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>229 460</b>	<b>191 593</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		227 409	191 488
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>227 409</b>	<b>191 488</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 016	0
Leverandørgjeld		35	105
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 051</b>	<b>105</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>229 460</b>	<b>191 593</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Melhus, \_\_. \_\_. 2025

Styret i Sameiet Litjskjeet Hus H

Sondre Basmo

Elisabeth Bolland

Jens Ove Borten

Utarbeidet av OBOS

## VEDTEKTER for

Sameiet Litjskjeet Hus H, org. nr. 927 254 816

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
(Endret på årsmøte 06.05.2021)

### 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Navn og opprettelse**  
Sameiets navn er Sameiet Litjskjeet Hus H. Sameiet er opprettet ved inngying av vedtak om seksjonering fra kommunen, innglyst 21.04.2021.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 137, bnr. 106, i Melhus kommune.

(2) Den enkelte brukserhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av bod.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Samelebrøk

(1) Samelebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Samelebrøken fremgår av seksjoneringskshaden.

(2) Samelebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Boder er ikke med i hoveddelens BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

1

BESKTTET

Utarbeidet av OBOS

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

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

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

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

(7) Felles utekraner går på seksjon 1 og 4 sine målere. Det vil bli installert binålere som fanger opp hvor mange kubikkmeter vann som blir benyttet på utekranen.

2

BESKTTET

Utarbeidet av OBOS

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

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimeelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 4. Litjskjeet Fellesameie - parkering

Seksjonseierne plikter å være medlem av Litjskjeet Fellesameie og bidra med sin andel av fellesameiets drifts- og vedlikeholdskostnader. Fellessameiet har egne vedtekter.

Samtligte seksjoner vil eie en ideell andel i felles utomhusområder, gnr. 137, bnr. <nr.> og gnr. 137, bnr. <nr.>, som er felles grønt, parkering, lek og marer for alle enietermatikler innenfor planområdet. Dette organiseres ved at den enkelte brukseier får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikekseksjon og kan ikke selges eller på annen måte løsnes fra den enkelte seksjon. Det blir utarbeidet egne vedtekter for felssameiet for fellesarealer (Litjskjeet Fellessameie) som regulerer forholdet mellom eierne.

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

### 5. Vedlikeholdsplikt og ørstatingsansvar

#### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som varmekasset, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, lapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsirkring eller inntakssirkring
- innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

3

BESKTTET

Utarbeidet av OBOS

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hørverk.

(8) Oppdager seksjonseren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadebyr. Ved mistanke om insekter og skadebyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholder skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

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

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

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

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

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

4

BESKTTET

Utarbeidet av OBOS

## 6. Felleskostnader, pantelikkhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseiere etter samelebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nyften for den enkelte bruksenhet eller forbruk.

(3) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(4) Pliktig medlemskap av realsameiet/veforening for området eller lignende inngår i felleskostnadene og fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(5) Dersom de seksjonseiere som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkel som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellesiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og inntbetalingene skal følge samelebrøk.

### 6-3 Panterett for seksjonseieres forpliktelse

De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameleforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Panterkravet kan ikke oversige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### 6-4 Seksjonseierens hftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin samelebrøk.

Utarbeidet av OBOS

## 7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

### 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsert vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukernes oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukernes oppførsel er til alvorlig plage eller skjenke for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangstilbyrdsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

### 8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

6

BESKTTET

Utarbeidet av OBOS

lkt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

### 8-3 Styrets oppgaver

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

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

### 8-5 Inhabilitet

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

### 8-6 Styrets representasjonsådgang og ansvar

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

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

(3) Seksjonseiere forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

Utarbeidet av OBOS

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

### 9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

7

BESKTTET

8

BESKTTET

Utarbeidet av OBOS

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

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

#### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

#### 9-7 Beregning av flertall og oppstilling av stemmer på årsmøte

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

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

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

#### 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samykke til reseksjonering som nevnt i eielseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eielseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- ending av vedtektene

9

BESKTTTET

Utarbeidet av OBOS

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

#### 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøttak

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

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

#### 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppøsning av sameiet
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

#### 10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

##### 10-1 Forretningsfører

Årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eielseksjonsloven § 61.

10

BESKTTTET

Utarbeidet av OBOS

#### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor fjernesegler inn til annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

#### 10-3 Forsikring

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

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

#### 11. Diverse opplysninger

##### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- eielseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- sameiebråk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eielseksjonsloven.
- reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- sameiet (eielseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseiere.

##### 11-3 Endringer i vedtektene

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

##### 11-4 Generelle plikter

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

11

BESKTTTET

12

BESKTTTET



## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR LITJSKJEET OMFATTER gnr/bnr 137/21 med fler PLANID 2015005

Planforslaget er datert: 28.06.2016

Dato for siste revisjon av plankartet: 26.10.2017

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.08.2017

Planen er vedtatt i Kommunestyret 24.10.2017 som sak 76/17

Området reguleres til følgende formål:

- § 12-5, nr 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (1110)
  - Konsentrert småhusbebyggelse (1112)
  - Blokkbebyggelse (1113)
  - Energianlegg (1510)
  - Renovasjonsanlegg (1550)
  - Telekommunikasjon (1570)
  - Lekeplass (1610)
- § 12-5, nr 2 SAMFERDSEL OG ANLEGG
- Kjøreveg (2011)
  - Fortau (2012)
  - Gang/sykkelveg (2015)
  - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
  - Parkering (2080)
- § 12-5, nr 3 GRØNNSTRUKTUR
- Friområde (3040)
- § 12-5, nr 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
- Friomsområde i sjø og vassdrag (6710)
- § 12-6 HENSYNSONER
- Friskt (140)
  - Bevaring naturmiljø (560)

117 72 85 86 00

www.melhus.kommune.no  
post@melhus.kommune.no  
Melhus kommune  
84  
7224 Melhus

### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 1.1 Fellesbestemmelser

- 1.1.1 Det skal etableres felles avfallsløsninger for planområdet.
- 1.1.2 Det skal etableres maksimum 1,5 parkeringsplass per boenhet i områdene BKS1-BKS5 og BBB1-BBB2. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- 1.1.3 Boligenheter som kommer innenfor søysone skal ved utforming av fasader og utområder sikre krav angitt i NS8175 og T-14421/2012. Alle boenheter skal ha en stille side med søytnivå under Lden 55dB.
- 1.1.4 Leke- og uteoppholdsarene skal opparbeides i tråd med Melhus kommunes til enhver tid gjeldende norm for leke- og uteoppholdsareal.
- 1.1.5 Det skal ikke anlegges kjeller i planområdet.
- 1.1.6 Planområdet skal ha en utnyttelse på minimum 4,5 boliger per dekar.
- 1.1.7 Maks tillatte kotehøyde for gresm er angitt på plankartet.
- 1.1.8 Felles sykkelparkeringsplasser for hvert delområde skal anlegges innenfor areal regulert til boligformål.

#### 1.2 BI

- 1.2.1 Områdene skal brukes til boligbebyggelse.
- 1.2.2 Det skal legges til rette for minimum 2 parkeringsplasser per boenhet.
- 1.2.3 Parkering for områdene skal løses på egen tomt.

#### 1.3 BKS1-BKS6

- 1.3.1 Områdene skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse
- 1.3.2 Parkering for områdene skal løses på felles parkeringsplass slik som angitt i 2.5.

#### 1.4 BBB1-BBB2

- 1.4.1 Områdene skal benyttes til blokkbebyggelse.
- 1.4.2 Parkering for områdene skal løses på felles parkeringsplasser slik som angitt i 2.5.
- 1.4.3 Parkering tillates oppført i parkeringssokkel.

#### 1.5 Felles lekeplass f\_BLK1- f\_BLK5

- 1.5.1 Områdene skal benyttes til felles lekeplass og er felles for hele planområdet.
- 1.5.2 f\_BLK7 skal opparbeides som en områdelekeplass.
- 1.5.3 f\_BLK2 og f\_BLK3 skal opparbeides som en felles lekeplass.
- 1.5.4 Det skal ikke opparbeides gårde eller andre fysiske hinder innenfor området f\_BLK5. Mellom felles lekeplass f\_BLK1 og f\_BLK7 skal det sikres fri ferdsel.

#### 1.6 Energiplanlegg BE

- 1.6.1 Området skal benyttes til energiplanlegg, herunder installasjoner og anlegg som er nødvendig for å fremskaffe energiforsyning til planområdet.

#### 1.7 Renovasjonsanlegg BRE1-BRE2

- 1.7.1 Det skal benyttes nedgravde containere som felles renovasjonsløsning.

**1.8 Telekommunikasjonsanlegg o\_BTK**  
1.8.1 Området skal brukes til telekommunikasjonsanlegg, herunder installasjoner og bygninger som er nødvendig for drift av anlegget.

### 2. SAMFERDSEL OG ANLEGG

#### 2.1 Felles kjøreveg – f\_SKV1-f\_SKV8

- 2.1.1 f\_SKV1 skal være felles for BKS1 og BBB1.
- 2.1.2 f\_SKV2 skal være felles for BKS2 og BKS3
- 2.1.3 f\_SKV3 skal være felles for hele planområdet.
- 2.1.4 f\_SKV4 skal være felles for BBB2, BKS5 og BKS6.
- 2.1.5 f\_SKV5 skal være felles for B1, BKS4, gnr/bnr 135/120.
- 2.1.6 f\_SKV6 skal benyttes som adkomst til telekommunikasjonsanlegget i o\_BTK

#### 2.2 Offentlig kjøreveg – o\_SKV1 – o\_SKV3

- 2.2.1 o\_SKV1 – o\_SKV3 skal være offentlig og opparbeides slik som anvist på plankartet.

#### 2.3 Offentlig fortau o\_SF

- 2.3.1 Fortauet skal være offentlig og opparbeides slik som anvist på plankartet.

#### 2.4 Offentlig gang- og sykkelveg o\_SGS1-o\_SGS3

- 2.4.1 Gang- og sykkelvegen skal være offentlig og opparbeides slik som anvist på plankartet.

#### 2.5 Offentlig annen veggrunn – grøntareal o\_SVG

- 2.5.1 Området benyttes til snøopplag.
- 2.5.2 o\_SVG1 – o\_SVG6 skal være offentlig.

#### 2.6 Felles annen veggrunn – grøntareal f\_SVG

- 2.6.1 Området benyttes til snøopplag.
- 2.6.2 f\_SVG1 – f\_SVG10 skal være felles for alle innenfor planområdet.

#### 2.7 Felles parkering f\_SPA1-f\_SPA12

- 2.5.1 Områdene skal brukes til felles parkering for boligområdene. Fordelingen skal være som følger:

- f\_SPA1, f\_SPA2, f\_SPA3 og f\_SPA4 skal være felles for BKS1, BKS2, BKS3 og BBB1
- f\_SPA5 skal være felles for BBB2
- f\_SPA6, f\_SPA7 og f\_SPA9 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.
- f\_SPA8 skal være felles for BKS6
- f\_SPA10 skal være felles for BKS4
- f\_SPA11 skal være felles for BKS5 og BKS6
- f\_SPA12 skal være felles for BKS5

### 3. GRØNNSTRUKTUR

#### 3.1 Offentlig friområde o\_GF1-o\_GF4

- 3.1.1 Områdene skal være offentlig og benyttes som friområde.
- 3.1.2 Langs Kaldvella tilates det sikringsstiltak for flom/ras i henhold til flomutredningen «Flomberegning og vannlinjeberegning for Kaldvella på Ler i Sør-Trøndelag», utarbeidet av NVE, datert 01.09.2015.

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		Arealmerknad		Øst		
916,70 m <sup>2</sup>		EUREF89 UTM Sone 32		7008397,34		
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		Nord		
565643,18		EUREF89 UTM Sone 32		7008397,34		
Grensepunkter		Nedsett i		Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nedsett i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7008395,55	565641,78	10 cm Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (G)	5,71	
2	7008395,55	565643,18	10 cm Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (G)	18,60	
3	7008430,31	565643,18	10 cm Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (G)	34,76	
4	7008432,33	565642,32	10 cm Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (G)	2,04	
5	7008434,2	565648,1	10 cm Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (G)	5,51	
6	7008433,26	565648,44	10 cm Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (G)	1,00	
7	7008434,79	565652,67	10 cm Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (G)	4,50	
8	7008435,25	565652,5	10 cm Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (G)	0,49	
9	7008432,33	565670,2	10 cm Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (G)	17,94	
10	7008409,73	565667,03	10 cm Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (G)	22,82	
11	7008400,77	565664,1	10 cm Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (G)	9,43	

Utskriftsdato: 15.12.2025



Eiendomskart for eiendom 5028 - 137/101//8

# 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 prioriterte dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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 henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

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



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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 budgivningsplattform, 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 nettannonsten, 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:

Litjskjeet 41, 7234 Ler. Gnr. 137, bnr. 101, snr. 8 i Sameiet Litjskjeet Hus H, oppdragsnr.: 78250159  
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46 82 12 44, e-post: kv@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 viderefordret 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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Kenneth Vårvik**

Eiendomsmegler / Partner /

Jurist

46 82 12 44

kv@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Trondheim Syd**

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