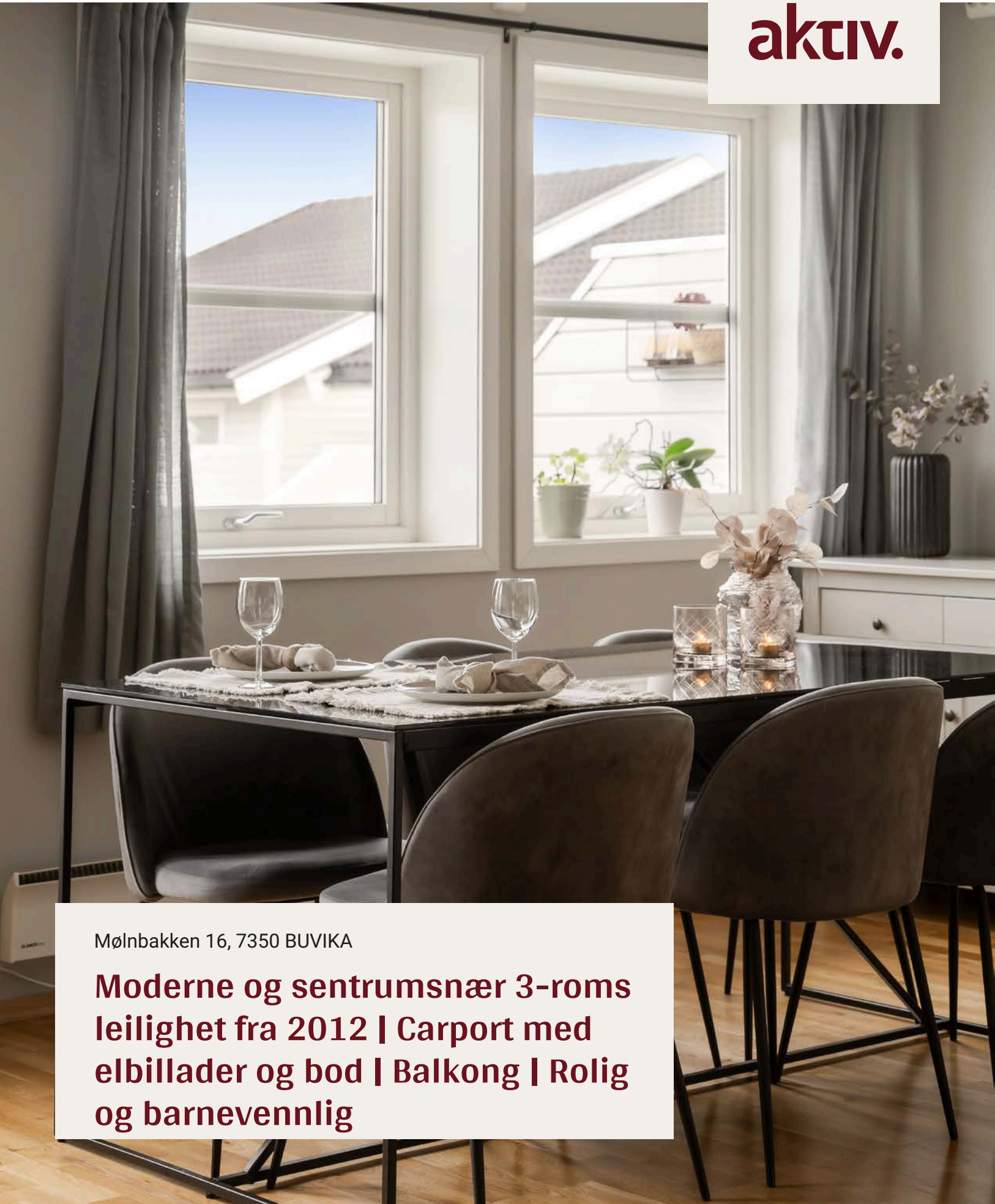


Mølnbakken 16, 7350 BUVIKA

Moderne og sentrumsnær 3-roms leilighet fra 2012 | Carport med elbillader og bod | Balkong | Rolig og barnevennlig

Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046
E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 270 000,-
Omkostn.:	Kr 83 140,-
Total ink omk.:	Kr 3 353 140,-
Felleskostn.:	Kr 2 708,- pr mnd.
Selger:	Carina Lieskar Magnus Schjerve Tangen
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2012
BRA-i/BRA Total	73/78 kvm
Tomtstr.:	2416.6 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 2, bnr. 107
Snr.	12
Oppdragsnr.:	1710260109

Velkommen til Mølnbakken 16!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Mølnbakken 16 - en pen 3-roms leilighet oppført i 2012. Her har du gangavstand fra alt du trenger i det daglige, inkl. skole, barnehage, dagligvare, bussholdeplass m.m.

Leiligheten har en god planløsning og standard, plassert i andre etasje i en firemannsbolig. Boligen ligger i et sentralt og barnevennlig område med kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Verdt å merke seg:
- Lave felleskostnader
- Stort og lekkert kjøkken
- Balkong på 11 kvm
- Stilrent bad med gulvvarme
- Parkering i carport med elbillader
- Barnevennlig med lekeplass like ved
- Praktisk rom innredet som et vaskerom
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
- Ekstra lagringsplass i ekstern bod med høy takhøyde

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Nabolagsprofil 34
Egenerklæring 37
Tilstandsrapport 42
Energiattest 58
Vedtekter 59
Husordensregler 66
Regnskap og budsjett 69
Seksjoneringstegninger 79
Byggetegninger 86
Ferdigattest 90
Matrikkelkart 92
Situasjonskart 100
Reguleringskart 101
Reguleringsbestemmelser 103
Budskjema 110

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 73 kvm
BRA - e: 5 kvm
BRA totalt: 78 kvm
TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 kvm - Bod.

2. etasje
BRA-i: 73 kvm - Entré, to soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
12 kvm - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Leiligheten har en utvendig bod på ca. 4.5 m² i tilknytning til carport.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
2416.6 kvm

Beliggenhet
Boligen ligger i Buvika, et etablert og populært boligområde i Skaun kommune. Området er kjent for sitt aktive lokalsamfunn og korte avstand til både Trondheim og Melhus. Buvika byr på et bredt utvalg av fritidstilbud, skoler og barnehager, og passer ypperlig for familier. Med nærhet til skog og mark er det gode muligheter for turer og friluftsliv.

I Buvika finner man Extra og Kiwi, samt frisør, apotek, bensinstasjon, kafé og restaurant. Det er ca. 8 km til Børsa med legekontor og apotek. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 17 min til Melhus, 19 min til City Syd på Tiller, 23 min til Amfi på

Orkanger og 25 min med bil til Trondheim sentrum.

Adkomst
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid
For barnefamilier er beliggenheten ideell. Hammerdalen barnehage og Oterhaugen barnehage ligger henholdsvis 5 og 7 minutters gange fra boligen. Buvik skole (1.-7. klasse) ligger kun 1,5 km unna, mens Skaun ungdomsskole (8.-10. klasse) er en kort kjøretur på 9 minutter. I tillegg er det flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Melhus videregående. Idrettsanlegg og fritidsaktiviteter er lett tilgjengelige, med blant annet Buvik stadion og Skaunhallen i nærheten.

Ved barneskolen ligger Skaunhallen vegg-i-vegg, og i hallen avholdes det ulike arrangementer gjennom året - alt fra dansegalla til ølfestival. For øvrig har Buvik IL har tilbud innen ski og fotball. Det er kort vei til fotballbane, kunstgressbane og lekeplass, samt Maxgym treningssenter med åpningstider fra 6-23 alle dager.

Det tar ca. 10 min å kjøre til Nydammen, som er et populært badevann, det er kort vei til lakseelva Vigda, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes, som i høysesongen fra juni til august har åpen kiosk med matservering.

Offentlig kommunikasjon
Området har et godt kollektivtilbud, med busslinjer som tar deg til Trondheim sentrum på under en halvtime. Trondheim sentralstasjon ligger en kort kjøretur unna og gir enkel tilgang til Værnes lufthavn. Kiwi Buvika og Coop Extra Buvika ligger kun 15 minutters gange fra eiendommen, begge med gode utvalg av dagligvarer. For større innkjøp er Melhus kjøpesenter en kort kjøretur unna, og her finner du et bredt spekter av butikker og tjenester.

Bygningssakkyndig
Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: 4-mannsbolig oppført i 2 etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring
22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
Svar: Ja. Eiendommen ligger på kvikkleire.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Svar: Ja.

Innhold
ENTRÉ
Velkommen inn i en flott, innbydende entré! Her møtes du av moderne overflater med tre-stavs parkettgulv. Rommet gir et flott førsteinntrykk og har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

ROM INNREDET SOM VASKEROM
Boligen har et praktisk rom innredet som et vaskerom i tilknytning til stuen, utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Slitesterkt gulvbelegg og plater på veggene gir et funksjonelt rom som er enkelt å holde vedlike.

BAD
Baderommet er tidsriktig og stilrent med mørke fliser på gulvet og baderomsplater med flisprofil på veggene. Badet er innredet med en moderne servant, praktiske hyller og et dusjkabinett. Gulvvarme bidrar til en lun og behagelig temperatur året rundt.

STUE OG KJØKKEN
Leiligheten har en stor og romslig stue i åpen løsning med kjøkken, malt i moderne og behagelige farger. Her er det god plass til sofagruppe, spisegruppe og øvrig møblement. Store vindusflater sørger for godt med dagslys og en luftig atmosfære. Kjøkkenet er innredet med laminatbenkeplate og har integrerte hvitevarer som gir et helhetlig og moderne uttrykk. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig balkong på 11 kvm - perfekt for å nyte varme sommerkvelder.

SOVEROM
Boligen har to fine soverom, begge med trestavs parkettgulv og malte vegger i delikate fargetoner. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det andre soverommet kan fint benyttes som barnerom, kontor eller hobbyrom etter behov.

CARPORT OG BOD
Til boligen følger egen parkeringsplass i carport med asfaltert dekke. I bakkant av carporten er det en praktisk bod.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
VASKEROM
Det er ikke fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Lekkasjevann vil da ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås.

2. ETASJE - BAD - OVERFLATER GULV
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 25 mm fra tettesjikt ved dør til topp sluk. Det måles ca. 20 mm til sluk under servantskapet. Kontroll av fallforhold ved dusjsonen er begrenset, men det registreres fall mot sluk.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Forhold som har fått TG3:
- Ingen.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale i sameiet.

Parkering
Leiligheten har parkeringsplass i carport. I tillegg har velforeningen godt med gjesteparkeringsplasser.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82235347

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

ERVERVSBEGRENSNING

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming
Elektrisk.

Energimerke
C

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 3 270 000

Omkostninger kjøper
3 270 000 (Prisantydning)

Omkostninger
81 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
---
83 140 (Omkostninger totalt)
95 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
97 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---
3 353 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 365 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 367 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 11 925 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter
Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter er kr 11 925. I tillegg betales det eiendomsskatt på kr 4 575. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr år. Kostnadene er fordelt slik:
Vann abonnement bolig: kr 4 451
Vann variabel del stipulert: kr 1 519
Kloakk abonnement bolig: kr 4 371
Kloakk variabel del stipulert: kr 1 584
Eiendomsskatt, bolig og fritid: kr 4 575

Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk og at de kommunale avgiftene som er oppgitt er et beregnet årsbeløp for 2026.

Eiendomsskatt
Kr 4 575 for år 2026

Formuesverdi primærbolig
Kr 439 000 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 1 756 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evntuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Velforening
Det er pliktig tinglyst medlemskap i Skysgrova Velforening. Kontingent er i de faste felleskostnadene. Bonitas er forretningsfører. Velforeningens formål er å ivareta områdets fellesinteresser og eventuelt inngå felles avtaler.

Tilbud om lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
73/1460

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:
- Velforeningskontingent: kr 392,-
- Kommunikasjonspakke: kr 750,-
- Felleskostnader likt fordelt: kr 1 566,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet:
- Felles bygningsforsikring
- Velforeningskontingent
- Kabel-TV og internett
- Strøm i fellesarealer
- Diverse drifts- og vedlikeholdskostnader

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2 708

Andel fellesformue
Kr 56 154

Andel fellesformue dato
31.12.2025

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Mølletoppen 1

Organisasjonsnummer
999214762

Om sameiet
Sameiets navn er Mølletoppen 1. Sameiet består av 20 boligseksjoner og i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr.2 bnr. 107 i Skaun kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har ikke felles lån.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett
Økonomisk status for Mølletoppen 1 per 31.12.2024:
- Årsresultat: kr -25 809
- Egenkapital: kr 404 206
- Disponible midler: kr 968 232
- Årets endring i disponible midler: kr 19 091

Styregodkjennelse
Styrets godkjennelse er ikke nødvendig, men erverv og utleie av seksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område. Se Husordensreglene.

Beboernes forpliktelser og dugnader
I henhold til sameiets husordensregler skal ganger og trapper vaskes én gang pr. uke.

Vasking skal skje på rundgang av seksjonseierne/beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører
Bonitas Eiendomsforvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 2, bruksnummer 107, seksjonsnummer 12 i Skaun kommune.

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

5029/2/107/12:
HEFTELSER
21.12.2012 - Dokumentnr: 1091651 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

GRUNNDATA
01.10.2012 - Dokumentnr: 808319 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 73/1460

RETTIGHETER
Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 16.07.2013. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: På tegninger i kommunalt arkiv har dagens vaskerom / teknisk rom benevnelse som bod. Rommet er innredet som et våtrom og er følgelig innlemmet i boligens primærareal, noe som er et søknadspliktig tiltak.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge

tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
16.07.2013.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei som administreres via velforeningen.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLANENS AREALDEL
Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2024-2036, datert 17.12.2024.
Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse.
Eiendommen ligger i et område for ras- og skredfare.
Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN
Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Reguleringsplan for Skyskrova" i felt B2, datert 27.09.2005.
Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.
Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie
GENERELLE REGLER
Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSLEIE
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold:
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

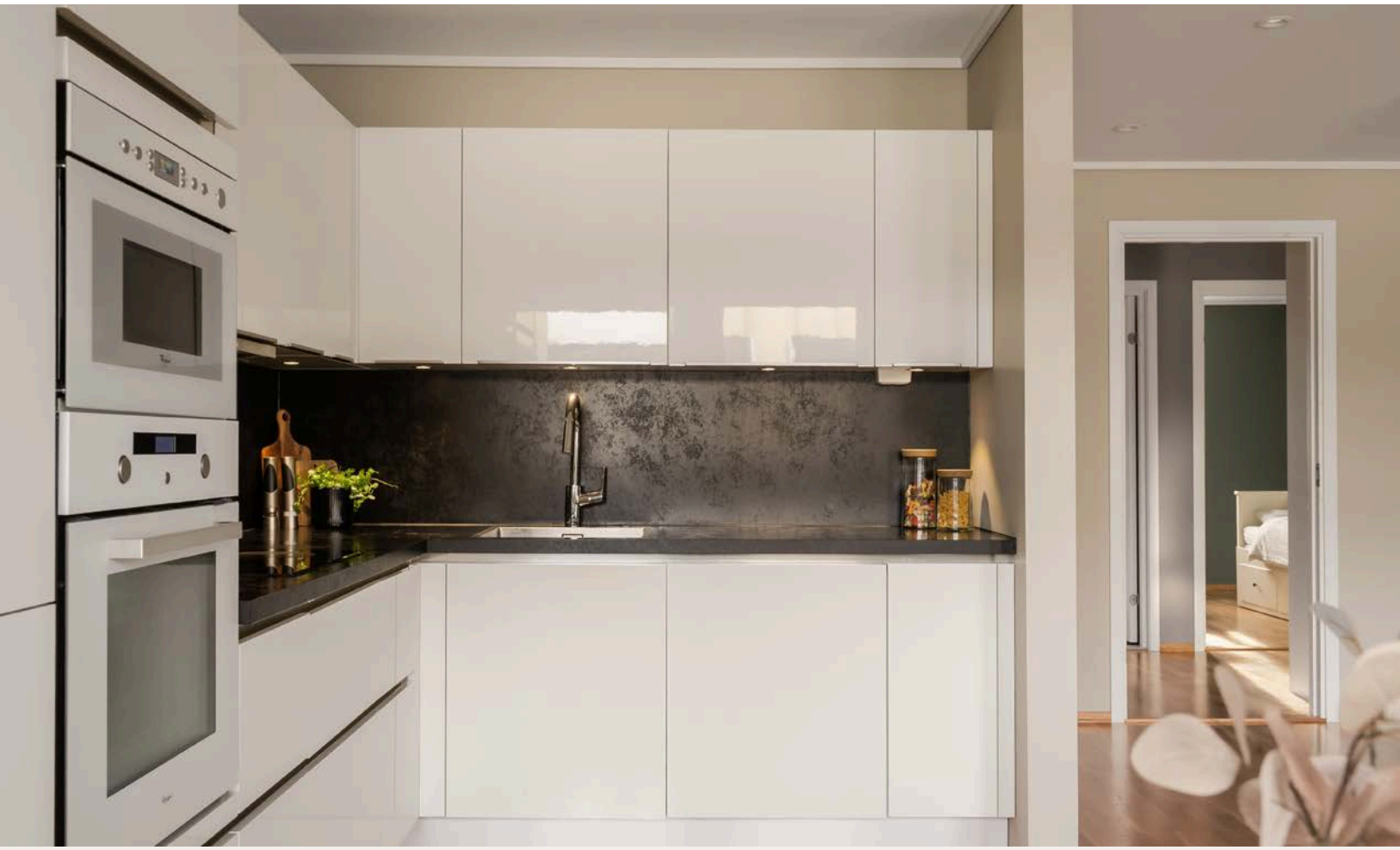
Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,-, oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

Oppdragstaker
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato
12.03.2026



FARGET
HVIT
SIEMENS
Altech

Til salgs
16

Til salgs
aktiv.

Mølnbakken 16

2. Etasje

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Mølnbakken 16 - Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Piene Mølle Linje 410, 4101	6 min 0.5 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	15 min 12.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min 25.7 km
Trondheim Værnes	45 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 421 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 418 elever, 35 klasser	8 min 7.5 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	12 min 10.9 km
Melhus videregående skole 560 elever	13 min 11.2 km

Ladepunkt for el-bil

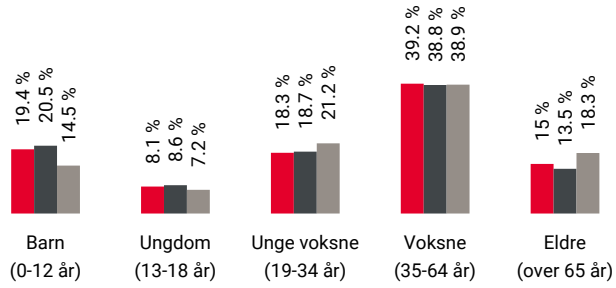
Uno-X Buvika	10 min
Extra Buvika	12 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buvika/Havenget	1 612	687
Buvika/Ilhaugen	3 361	1 351
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Oterhaugen barnehage (1-5 år) 94 barn	6 min 0.5 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år) 133 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Buvika PostNord	12 min 1 km
Kiwi Buvika	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 89/100

Sport

Buvik stadion Ballspill, fotball	13 min 1.1 km
Skaunhallen Aktivitetshall	14 min 1.1 km
Max-gym Buvika	11 min
Fitnesspoint Børsa	8 min

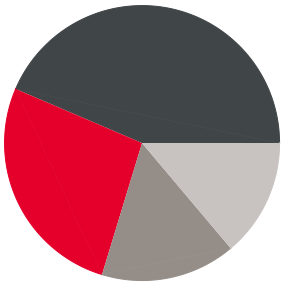
Boligmasse

- 34% enebolig
- 47% rekkehus
- 9% blokk
- 10% annet

Varer/Tjenester

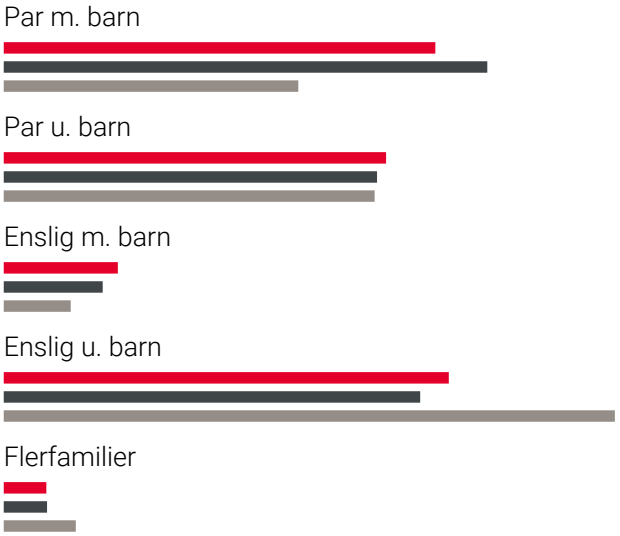
Melhus Kjøpesenter	13 min
Boots apotek Buvika	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 44% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning



- Buvika/Havenget
- Buvika/Ilhaugen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

bankID SIGNERT 03.03.2026 Lieskar, Carina

bankID SIGNERT 03.03.2026 Tangen, Magnus Schjerve

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Carina Lieskar

Magnus Schjerve Tangen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Mølnbakken 16
7350 Buvika

5029-2/107/0/12

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Ja**

Eiendommen ligger på kvikkleire.

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Mølnbakken 16 , 7350 BUVIKA
SKAUN kommune
gnr. 2, bnr. 107, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²

Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14240-1095 **Referansenummer:** KC7094

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.
I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.
Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Rune Normannseth

Rune Normannseth
Uavhengig Takstingeniør
rune@tft.no
473 80 371

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

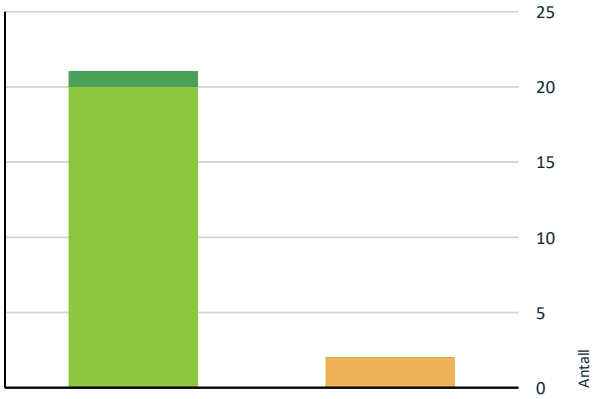
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig innvendig bod / teknisk rom benyttes i dag som et vaskerom. Utover dette er det ingen endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Vaskerom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar

Anvendelse
Byggemåte: 4-mannsbolig oppført i 2 etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Standard
Normal standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og kaldloft. Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall. Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, kledd med liggende trepanel. Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Ved visuelle observasjoner på loft og fra bakkenivå ble det ikke registrert tegn råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tett balkong med utgang fra stue/ kjøkken. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Mindre hellingsavvik blir målt, men ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 2 Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret og har belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, bereder og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Lekkasjevann vil da ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret og ingen dokumentasjon er framvist. Det er likevel utarbeidet FDV- dokumentasjon på bygget. Badet er også bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Ingen tegn på skader med behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 25 mm fra tettesjikt ved dør til topp sluk. Det måles ca. 20 mm til sluk under servantskapet. Kontroll av fallforhold ved dusjsonen er begrenset, men det registreres fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har to plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, veggmontert wc. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom/ soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv, malt overflate og laminatplater på vegg over benk. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekovn, mikroovn og oppvaskmaskin.

Innredningen fra byggeåret fremstår uten skader.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. Avtrekket fungerte etter en enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Deksel ble ikke skrudd opp for kontroll. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år. Filterskifte opplyses utført mars 2026.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank fra byggeåret er på ca. 200 liter og plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elanlegget er hovedsakelig fra byggeåret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 Enkelte arbeider er utført i 2019.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

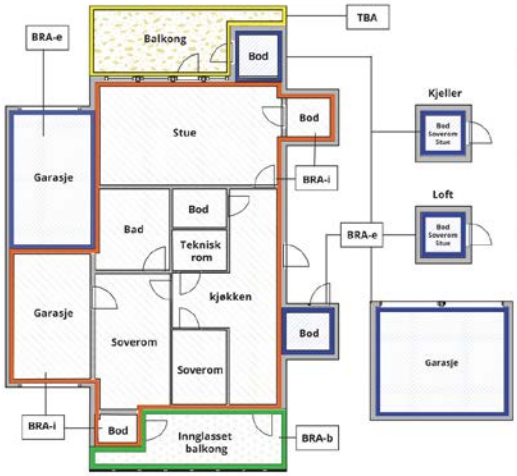
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	73			73	12
Utebod		5		5	
SUM	**73**	**5**			**12**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, 2 soverom, bad, vaskerom, stue, kjøkken		
Utebod		Bod	

Kommentar

Leiligheten har en utvendig bod på ca. 4.5 m² i tilknytning til carport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig innvendig bod / teknisk rom benyttes i dag som et vaskerom. Utover dette er det ingen endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Rune Normannseth	Takstingeniør
	LIESKAR CARINA og TANGEN MAGNUS SCHJERVE	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5029 SKAUN	2	107		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mølnbakken 16

Hjemmelshaver
Lieskar Carina, Tangen Magnus Schjerve

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	04.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

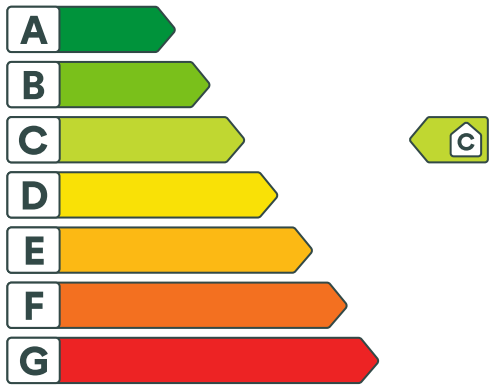
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Adresse **Mølnbakken 16, 7350 BUVIKA**	
Dato for energimerking **11.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268894**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300305556**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **107**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **134,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **146,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 716 kWh**

VEDTEKTER FOR SAMEIET MØLLETOPPEN I

Vedtatt på stiftelsesmøte 27.11.2012
Revidert på ordinært årsmøte 25.04.2018

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Mølletoppen 1. Sameiet består av 20 boligseksjoner og i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr.2 bnr. 107 i Skaun kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.

2.1 PARKERING

Hver seksjonseier i sameiet har eksklusiv bruksrett til en car-port med tilhørende sportsbod på velforeningens område. Sameiet har vedlikeholdsansvar for parkeringsanlegget.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret opprette el-ladepunkt på p-plassen vedkommende disponerer, eller på annen plass anvist fra styret. Det er styret som tar stilling til hvilke type el-ladepunkt som skal benyttes i sameiet. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

4. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til folketrygdens grunnebeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater

- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til felesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, ogutbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

8. ERSTATNINGSANSVAR

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

10. BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

11. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

12. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

13. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

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

14. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

15. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
b) Valg av styremedlemmer
c) Andre saker som er nevnt i innkallingen

16. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

17. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

18. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk, hovedsakelig per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.
Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

19. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

20. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

21. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter kan styret pålegge denne seksjonseieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

22. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysinger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

23. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

24. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

HUSORDENSREGLER FOR

SAMEIET MØLLETOPPEN I

Vedtatt av sameiermøtet ved oppstart 27.11.12

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Ganger og trapper skal vaskes én gang pr. uke. Vasking skal skje på rundgang av seksjonseierne/beboerne.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

ESTEISKE RETNINGSLINJER

Sameiermøtet kan gi styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for f.eks påbygg, markiser, parabolantenner, fargevalg på vegger og verandaer med mer. Det henstilles til ikke å sette opp parabol eller markiser før søknad om oppsetting er sendt til styret. For påbygg og endring av bygg må det i tillegg til styrets samtykke, innhentes godkjenning for hos bygningsmyndighetene.

OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Mølletoppen 1 Org.nr. 999214762

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Mølletoppen 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader lik fordeling		309 360	309 360	309 360	375 865
Kabel TV		138 000	138 000	138 000	180 000
Velforeningskontingent		89 520	89 520	89 520	94 080
Parkering/Garasje		56 200	70 600	55 200	55 200
Energi		34 111	0	0	0
Andre inntekter	1	36 838	14 807	0	0
Sum inntekter		**664 029**	**622 287**	**592 080**	**705 145**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	22 820	22 868	22 820	22 820
Drifts- og serviceavtaler	3	27 563	26 250	0	0
Forretningsførsel	4	51 435	48 535	48 100	54 700
Velforeningskontingent		145 150	35 808	89 520	94 080
Forsikring		66 736	61 338	55 200	72 000
Renovasjon		87 125	85 000	72 700	91 500
Strøm		73 827	78 547	23 120	45 405
Kabel-TV		180 053	171 530	138 000	180 000
Vedlikehold	5	29 508	176 025	31 500	31 500
Vedlikeholdsavsetning	10	44 900	44 900	44 900	44 900
Kontorkostnader		7 775	5 872	3 500	6 040
Andre kostnader	6	2 362	3 547	7 520	7 000
Sum kostnader		**739 255**	**760 220**	**536 880**	**649 945**
Driftsresultat		**-75 226**	**-137 933**	**55 200**	**55 200**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		49 417	43 787	0	0
Sum finans	**7**	**49 417**	**43 787**	**0**	**0**
Resultat	**12**	**-25 809**	**-94 145**	**55 200**	**55 200**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-25 809	-94 145	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Opptjente ikke fakt inntekt		34 111	0
Forskuddsbetalte kostnader		84 953	80 062
Sum fordringer	**8**	**119 063**	**80 062**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**911 285**	**947 206**
Sum omløpsmidler		**1 030 348**	**1 027 269**
Sum eiendeler		**1 030 348**	**1 027 269**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		430 015	524 160
Årets resultat		-25 809	-94 145
Sum opptjent egenkapital		**404 206**	**430 015**
Sum egenkapital		**404 206**	**430 015**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	10	564 025	519 125
Sum avsetninger		**564 025**	**519 125**
Leverandørgjeld		34 768	16 446
Kortsiktig gjeld til det offentlige		0	1
Forskudd fra kunder		3 808	3 537
Påløpte kostnader	11	23 541	58 144
Sum kortsiktig gjeld		**62 117**	**78 128**
Sum egenkapital og gjeld		**1 030 348**	**1 027 269**

Buvika __/__ 2025,
Sameiet Mølletoppen 1

Arild Giseth
Styreleder

Ida Josefin Strømsnes
Styremedlem

Berit Storhaugen
Styremedlem

Morten Vikvald
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.
Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.
Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen inntekt*	36 838	14 807	0	0
Sum andre inntekter	**36 838**	**14 807**	**0**	**0**

*Viderefakturert Andels strøm og søppeldunk.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 826	2 820	2 820
Trekkpliktig bilgodtgjørelse	0	42	0	0
Sum lønnskostnader	**22 820**	**22 868**	**22 820**	**22 820**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 22 820 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2025.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sommervedlikehold	27 563	26 250	0	0
Sum drifts -og serviceavtaler	**27 563**	**26 250**	**0**	**0**

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	50 670	48 345	46 600	53 200
Forvaltning utover avtale	765	190	1 500	1 500
Sum forvaltningshonorar	**51 435**	**48 535**	**48 100**	**54 700**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	0	13 125	1 500	1 500
Vedlikehold bygning	19 139	128 051	20 000	20 000
Utomhus	1 833	10 704	1 000	1 000
Beplantning/gartner	0	650	0	0
Skilting/postkasse	736	0	0	0
Nøkler, sylindre mm	0	14 495	0	0
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	7 800	9 000	9 000	9 000
Sum vedlikehold	**29 508**	**176 025**	**31 500**	**31 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	147	0	0
Passasjertillegg, oppgavepliktig	0	126	0	0
Årsmøte	0	627	1 500	1 500
Bankgebyrer	2 362	2 241	2 500	2 500
Annen kostnad	0	406	3 520	3 000
Sum andre kostnader	**2 362**	**3 547**	**7 520**	**7 000**

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter*	49 417	43 787	0	0
Sum finans	49 417	43 787	0	0

*Herav utbytte forsikring kr. 5 958.

Note 8 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent, ikke fakturert andel strøm 2024	34 111	0
Opptjent, ikke fakt. felleskost	**34 111**	**0**
Forskuddsbetalte kostnader	30 789	30 009
Forskuddsbetalt forsikring	54 163	50 053
Sum andre fordringer	**84 953**	**80 062**
Sum fordringer	**119 063**	**80 062**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i Dnb.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 10 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB per 01.01.	**519 125**	**474 225**
Årets avsetning	**44 900**	**44 900**
Sum avsetning	**564 025**	**519 125**

Note 11 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen påløpt kostnad	721	35 324
Avsetning styrehonorar	22 820	22 820
Sum påløpte kostnader	**23 541**	**58 144**

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**949 140**	**998 385**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-25 809	-94 145
Vedlikeholdsavsetning	44 900	44 900
B. Årets endring i disponible midler	19 091	-49 245
C. Disponible midler 31.12	**968 232**	**949 140**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Dokumentet er elektronisk signert

Budsjett 2025
Sameiet Mølletoppen 1

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader lik fordeling	309 360	154 680	309 360	375 865	66 505	21 %
Kabel-TV/Bredbånd	138 000	69 000	138 000	180 000	42 000	30 %
Velforeningskontingent	89 520	44 760	89 520	94 080	4 560	5 %
Parkering/Garasje	70 600	28 600	55 200	55 200	0	0 %
Andre inntekter	14 807	36 838	0	0	0	
SUM INNTEKTER	**622 287**	**333 878**	**592 080**	**705 145**	**113 065**	**19 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	22 868	11 410	22 820	22 820	0	
Drifts- og serviceavtaler	26 250	0	0	0	0	
Forvaltningskostnader	48 535	26 100	48 100	54 700	6 600	
Velforeningskontingent	35 808	98 150	89 520	94 080	4 560	
Forsikring	61 338	30 032	55 200	72 000	16 800	
Eiendomsavgifter	85 000	43 563	72 700	91 500	18 800	
Strøm	78 547	42 344	23 120	45 405	22 285	
Kabel-TV/Bredbånd	171 530	90 026	138 000	180 000	42 000	
Vedlikehold	176 025	10 369	31 500	31 500	0	
Vedlikeholdsavsetning	44 900	22 450	44 900	44 900	0	
Kontorkostnader	5 872	2 400	3 500	6 040	2 540	
Andre kostnader	3 547	1 182	7 520	7 000	-520	
SUM KOSTNADER	**760 220**	**378 026**	**536 880**	**649 945**	**113 065**	
DRIFTSRESULTAT	**-137 933**	**-44 148**	**55 200**	**55 200**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	43 787	6 035	0	0	0	
SUM FINANS	**43 787**	**6 035**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**-94 145**	**-38 113**	**55 200**	**55 200**	**0**	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

			Fordeling pr seksjon:				
Areal	**Seksjonsnr**	**Husnr**	**Driftskostnader**	**TV/Internett**	**Velforening**	**El-bil**	**Totalt**
73	1 til 20	Hus 201-209	kr 1 566	kr 750	kr 392		kr 2 708
El-bil, 8 stk	8					kr 500	kr 500
El-bil, 2stk	2					kr 300	kr 300
1460		20- LEILIGHETER	kr 31 322	kr 15 000	kr 7 840	kr 4 600	kr 58 762

			Endring pr seksjon:				
Areal			**Driftskostnader**	**TV/internett**	**Velforening**		**Sum**
73	1 til 20	Hus 201-209	kr 277	kr 175	kr 19		kr 471
El-bil, 8 stk	8					kr -	kr -
El-bil, 2stk	2					kr -	kr -

lelding til tinglysing

ı seksjonering i matrikkelen
ed brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601304839
Vedlegg: Ja

av tinglysing

snr	Navn	Adresse
	SKAUN KOMMUNE	RÅDHUSET, 7353 BØRSA

er) av forretning

Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
	GRAVER EIENDOM AS		Stav Øvre, 7083 LEINSTRAND

nhet(er) som er seksjonert

Gnr	Bnr
2	107

oner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
2	107	0	1	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	2	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	3	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	4	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	5	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	6	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	7	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	8	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	9	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	10	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	11	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	12	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	13	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	14	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	15	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	16	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	17	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	18	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei
2	107	0	19	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 808319 Tinglyst: 01.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
2	107	0	20	73 / 1460	Boligseksjon	Ja	Nei

glysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MOTTATT
22 JUN 2012

Dokid: 12011964 (12/1233-1)
BEGJÆRING OM OPPDELING I

SKAUN KOMMUNE
År/saksnr. 12/1233 Dok.nr. 1
25 JUNI 2012
Ark.kode P EA 2/107
Ark.kode S L36
Saksbeh. KAV Gradering
Kopi

Rett kopi attesteres
SKAUN KOMMUNE
7353 BØRSA

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1657	Skaun	2	107		1-20

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
070254[redacted]	Anders Hammer	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	73	B	13	B	73	B	25				37				49			
2	B	73	B	14	B	73	B	26				38				50			
3	B	73	B	15	B	73	B	27				39				51			
4	B	73	B	16	B	73	B	28				40				52			
5	B	73	B	17	B	73	B	29				41				53			
6	B	73	B	18	B	73	B	30				42				54			
7	B	73	B	19	B	73	B	31				43				55			
8	B	73	B	20	B	73	B	32				44				56			
9	B	73	B	21				33				45				57			
10	B	73	B	22				34				46				58			
11	B	73	B	23				35				47				59			
12	B	73	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1460 = nevner: 1460

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Rett kopi attesteres
SKAUN KOMMUNE
7353 BØRSA

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
21/6-2012	ANDERS HAMMER V/ARILD VIKAN og SVEIN TORE SÆTHER IHHT. GENERAL FULMAKT og FIRMATES I	

Rett kopi attesteres
SKAUN KOMMUNE
7353 BØRSA

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
2	107			

Dato	Stempel og underskrift
22/08-2012	Kirsten Vågø SKAUN KOMMUNE Teknisk kontor

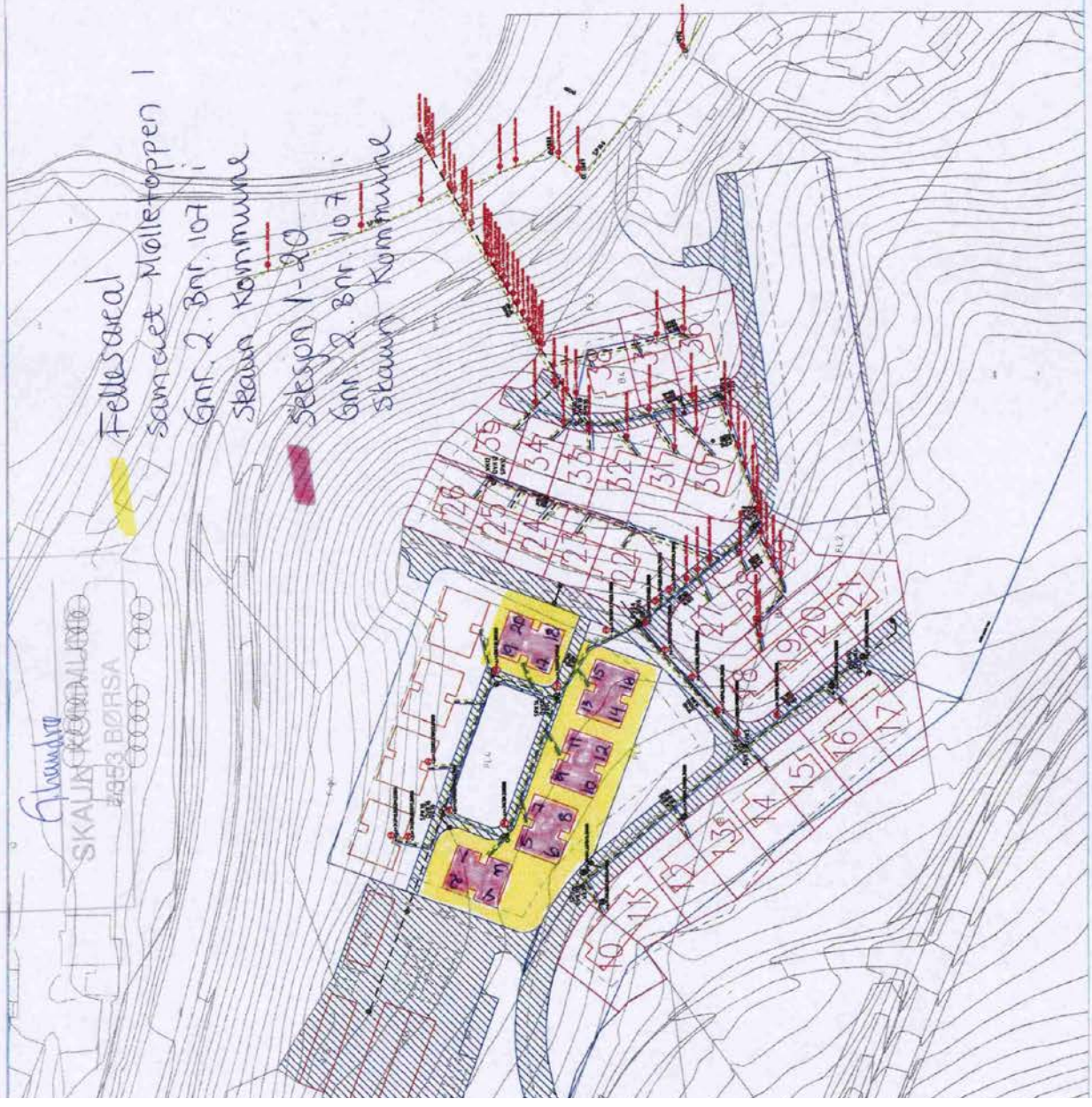
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

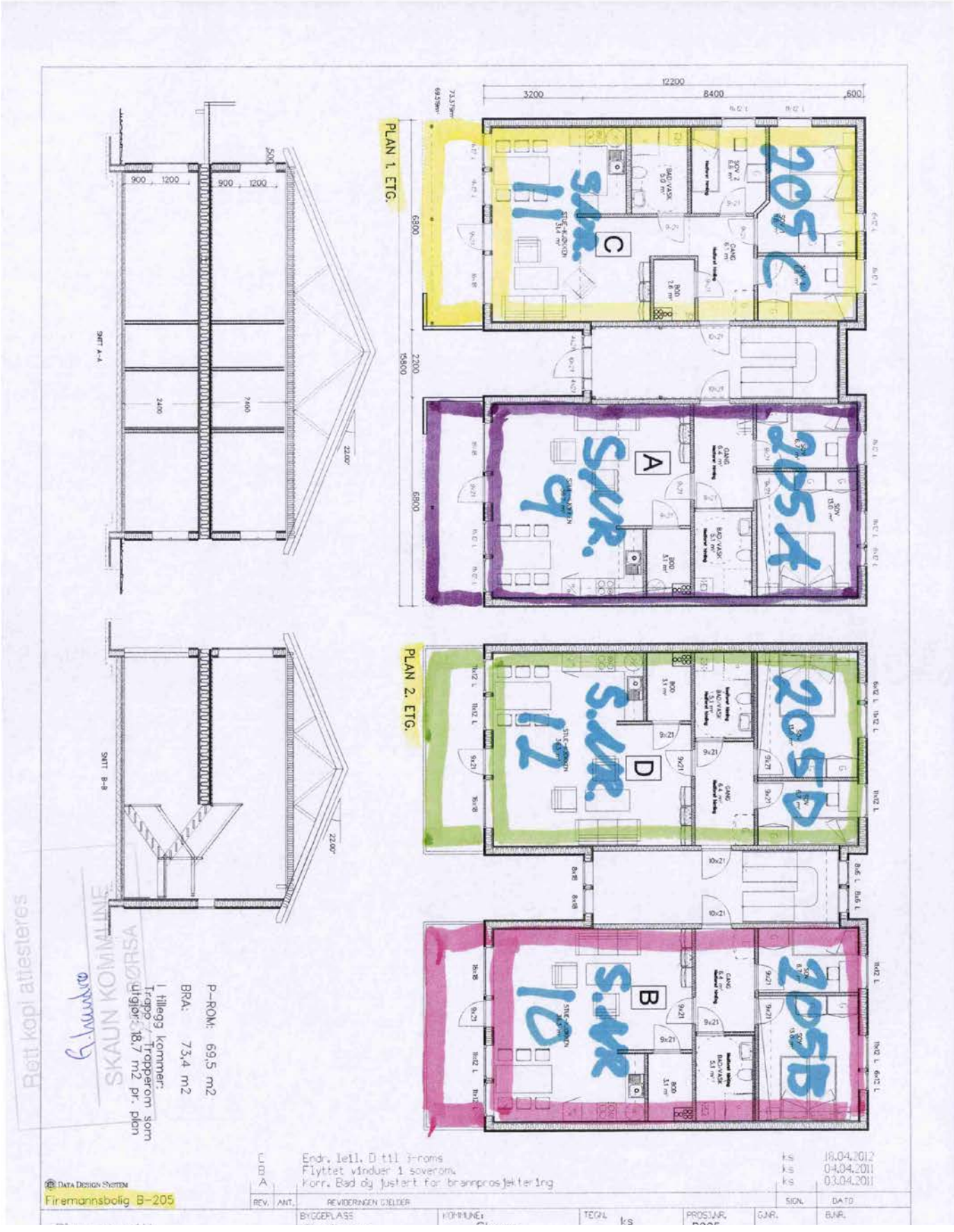
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dokid: 12011966 (12/1233-1)
OVERSIKT OVER TOMTEAREAL

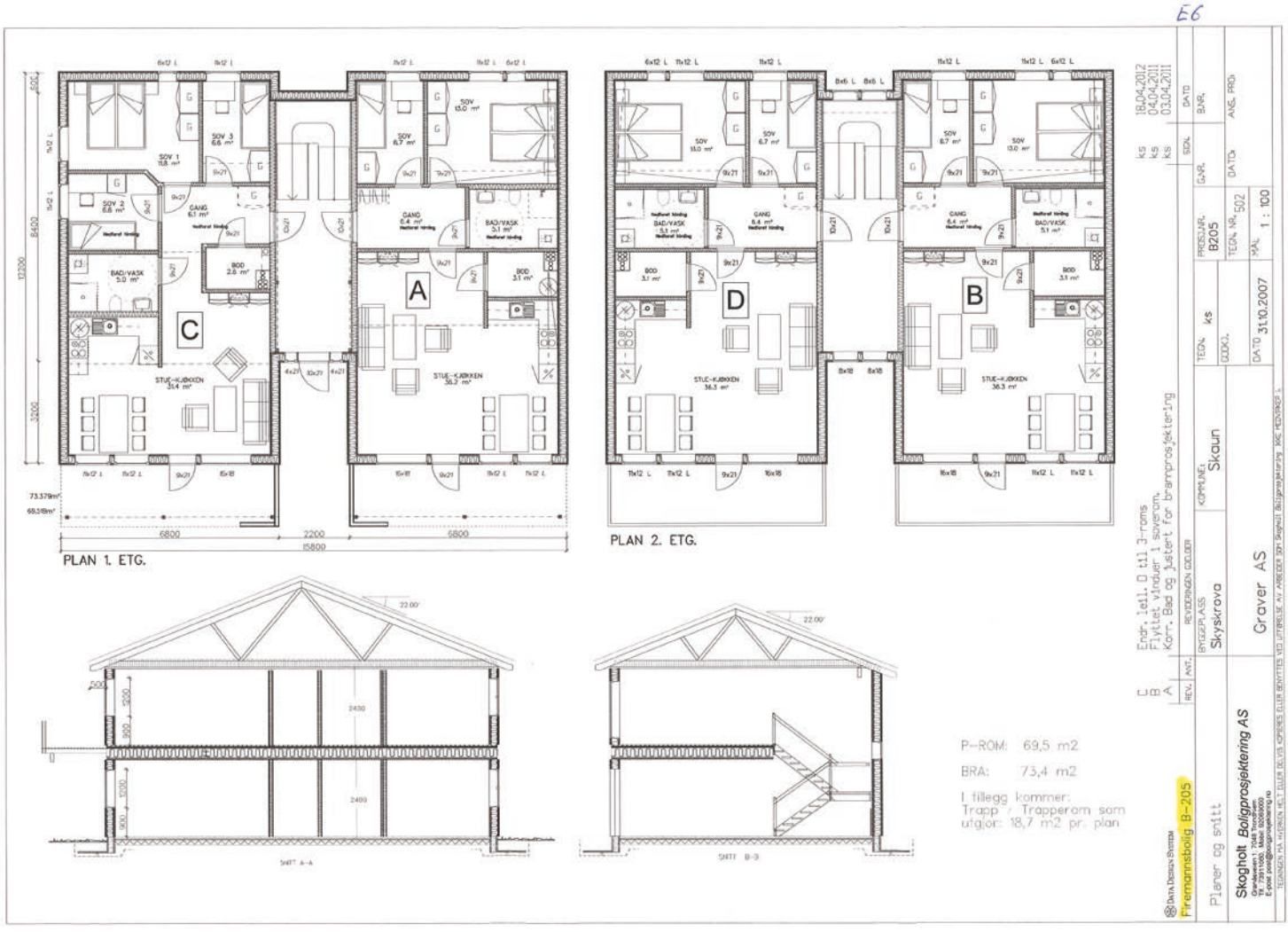
Tomteareal	
Nummer	Areal
10	417
11	308
12	313
13	323
14	313
15	306
16	312
17	329
18	309
19	222
20	222
21	355
22	341
23	214
24	214
25	214
26	316
27	312
28	192
29	248
30	477
31	284
32	272
33	215
34	201
35	300
36	421
37	262
38	501

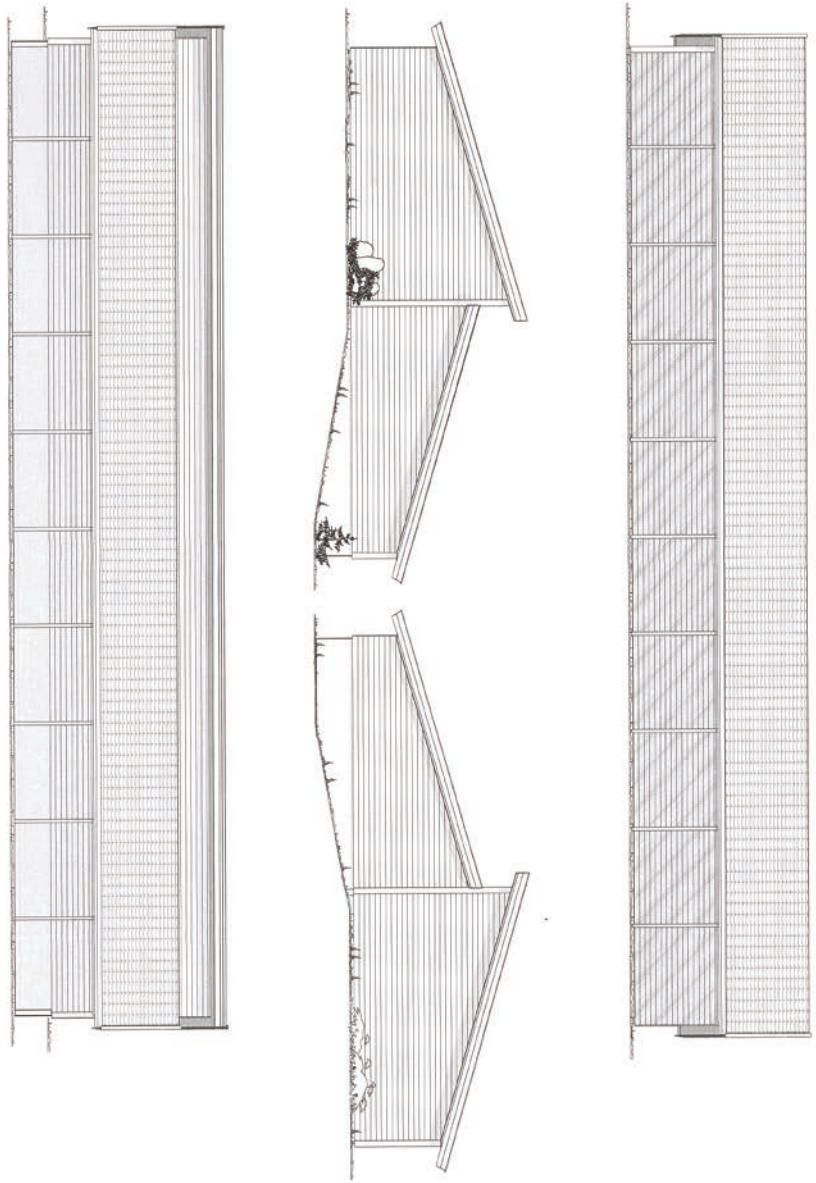


Rett kopi attesteres


PLAN 1. ETG.
PLAN 2. ETG.
12200
3200
8400
600
6800
2200
15800
205C
205A
205D
205B
S.NR. 11
S.NR. 9
S.NR. 12
S.NR. 10
A
B
C
D
SNITT A-A
SNITT B-B
22.00°
P-ROM: 69,5 m2
BRA: 73,4 m2
I tillegg kommer:
Trapp / Trapperom som
utgjør 18,7 m2 pr. plan
Rett kopi attesteres
SKAUN KOMMUNE
Firemannsbolig B-205
DATA DESIGN SYSTEM
C Endr. leil. D til 3-roms ks 18.04.2012
B Flyttet vinduer 1 soverom ks 04.04.2011
A Korr. Bad og justert for brannprosjektering ks 03.04.2011
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO
BYGGEPLASS KOMMUNE: TEGN. ks PROSJ.NR. G.NR. B.NR.

E5
D
B
G
A
ks 18.04.2012
ks 04.04.2011
ks 03.04.2011
SIGN. DATO
Korr. Bad og justert for brannprosjektering
Flyttet vinduer 1 soverom.
Korr. leilighet til 3-roms
A
REV. ANT. REVISJONEN GJELDER
TEGN. ks
PROSJ.NR. B205
GNR.
BNR.
BYGGEP.ASS Skyskrova
KOMMUNE Skaun
GODKJ.
TEGN. NR. 501
DATO
ANS. PRO.
DATO 31.10.2007
MÅL 1 : 100
Data Design System
Firemannsbolig B-205
Fasader
Skogholt Boligprosjektering AS
Grøndalsveien 1, 7048 Trondheim
Tlf: 73 92 00 00 Mob: 90 60 00 00
E-post: post@skogholtprosjektering.no
Graver AS
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ANDRE ENN Skogholt Boligprosjektering BRE MEDVIRKER I.


E6
PLAN 1. ETG.
PLAN 2. ETG.
A
B
C
D
P-ROM: 69,5 m2
BRA: 73,4 m2
I tillegg kommer:
Trapp / Trapperom som utgjør: 18,7 m2 pr. plan
Endr. iell. D til 3-roms
Flyttet vinduer 1 soverom.
Korr. Bad og justert for brannprosjektering
Firemannsbolig B-205
Planer og snitt
Skogholt Boligprosjektering AS
Graver AS
Skaun
Skyskrova
B205
1 : 100
31.10.2007



DATA DESIGN SYSTEM

Rekke carporter - 10R2

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

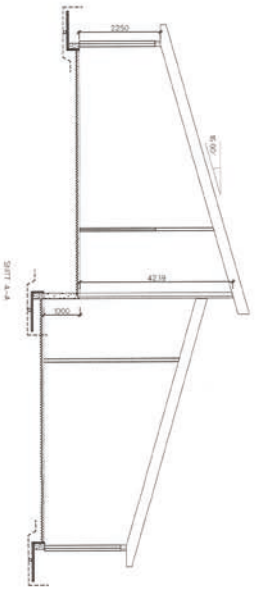
Fasader

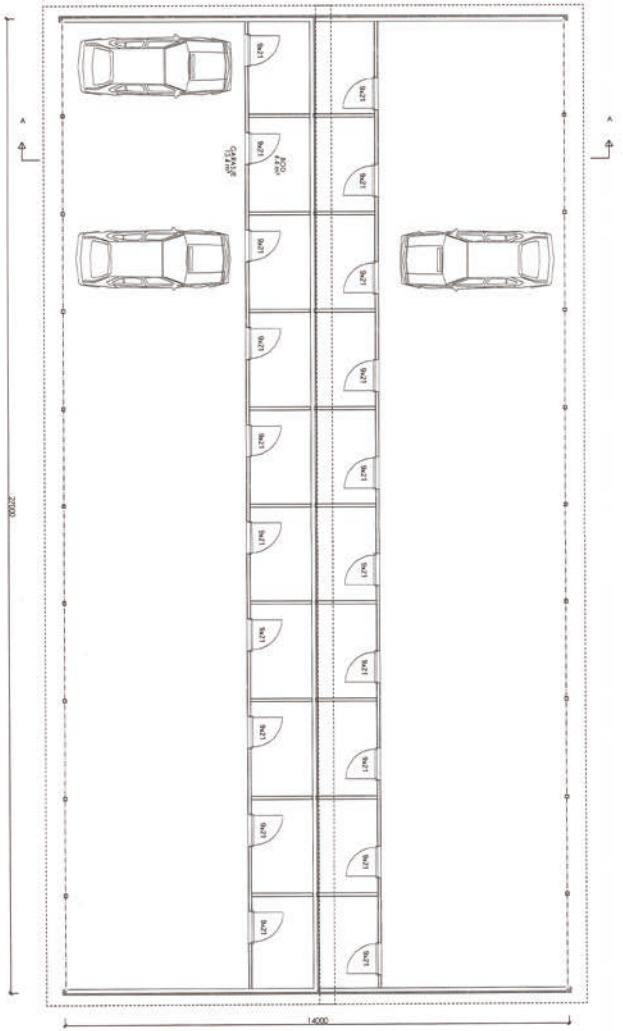
BYGGEPLASS	KOMMUNE:	TEGN.	PROSJ.NR.	G.NR.	B.NR.
Skyskrova	Skaun	ks	10R2		
		GODKJ.	TEGN. NR. 501	DATO:	ANS. PRO:
Graver AS		DATO 13.04.2011	MÅL 1 : 100		

Skogholt *Boligprosjektering AS*
Granåsveien 1, 7048 Trondheim
Tlf.: 73911080, Mobil: 92069000
E-post: post@boligprosjektering.no

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE AV ARBEIDER SOM Skogholt Boligprosjektering IKKE MEDVIRKER I

E 11





DATA DESIGN SYSTEM

Rekke carporter - 10R2

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Plan og snitt

Skogholt *Boligprosjektering AS*
Granåsveien 1; 7048 Trondheim
Tlf.: 73911050; Mobil: 92069000
E-post: post@boligprosjektering.no

BYGGEPLASS Skyskrova	KOMMUNE: Skaun	TEGN. ks	PROSJ.NR. 10R2	G.NR.	B.NR.
		GODKJ.	TEGN. NR. 502	DATO:	ANS. PRO:
Graver AS		DATO 13.04.2011	MÅL 1 : 100		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES TIL UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Skogholt Boligprosjektering IKKE MEDVIRKER I

E12

Teknisk kontor

Graver AS
Stav Øvre

7083 LEINSTRAND

Vår ref.	Arkivkode	Deres ref.	Dato
12/832-45/SIE	EA 2/107		16.07.2013

FERDIGATTEST PÅ BYGNINGSNR. 300305556
EIENDOMMEN GNR. 2 BNR. 107 SNR. 9, 10, 11 OG 12

Ferdigmelding med anmodning om ferdigattest for hele bygningsnr 300305556 er mottatt 16.05.2013. Igangsettingstillatelse er gitt 28.06.2012. Midlertidig brukstillatelse er gitt 07.12.2012.

Eiendommen: *gnr./bnr. 2/107*
Gjelder: *Nybygg*
Bygningstype: *136 Annet småhus med 3 eller 4 boenheter*
Bygningsnr.: *300305556*
Byggested: *7350 BUVIKA*
Tiltakshaver: *Graver Eiendom AS*

Gjennomføringsplan:
Sluttført og signert gjennomføringsplan er grunnlag for ferdigattest.

Vann/avløp:
Tiltaket er tilkoblet til kommunalt vann-/avløpsnett.

Merknader:
Tiltak nevnt under merknader i midlertidig brukstillatelse datert 11.12.2012 er bekreftet utført.

Ferdigattest:
I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 8-1 gis ferdigattest for bygningsnr. 300305556.

Skaun kommune ● Teknisk kontor ● Postboks 74 ● 7358 Børsa

Telefon: 72 86 72 00
Telefaks: 72 86 72 01
Org.nr.:939 865 942 mva

Internett/E-post:
www.skaun.kommune.no
postmottak@skaun.kommune.no

Bankgiro:
8601 38 05689
6345 06 16577 skatt

Bruk/bruksendring:
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d.

Med hilsen

Svein Ivar Espås
rådgiver

Direkte innvalg: 72867242

Kopi til: Driftskontoret
Tiltakshaver
HAMOS

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 107, Seksjonsnr 12	**Kommune:**	5029	Skaun
Adresse:				
Veiadresse:	Mølnbakken 16, gatenr 2018	**Grunnkrets:**	205	Buvika vest
(fra bruksenhet)	7350 Buvika	**Valgkrets:**	1	Buvik
Oppdatert:	29.12.2017	**Kirkesogn:**	9060502	Buvik
		Tettsted:	6668	Buvika/Ilhaugen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	01.10.2012	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	73/1 460
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 416,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5029/2/107	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5029/2/107/0/1	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/2	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/3	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/4	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/5	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/6	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/7	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/8	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/9	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/10	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/11	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/12	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/13	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/14	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/15	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/16	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/17	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/18	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/19	0,0
			Mottaker	5029/2/107/0/20	0,0
Seksjonering	Forretning:	22.08.2012	Etablert/Endret	5029/2/107	0,0
	Matrikkelført:	22.08.2012	Etablert/Endret	5029/2/107/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/6	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/7	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/8	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/9	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/10	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/11	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/12	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/13	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/14	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/15	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/16	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/17	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/18	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/19	0,0
			Etablert/Endret	5029/2/107/0/20	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Mølnbakken 16	H0201	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	195,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	328,0	Igangset.till.:	28.06.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	16.07.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	328,0	Midl. brukstil.:	11.12.2012
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300305556			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		164,0		164,0				
H02	2		164,0		164,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

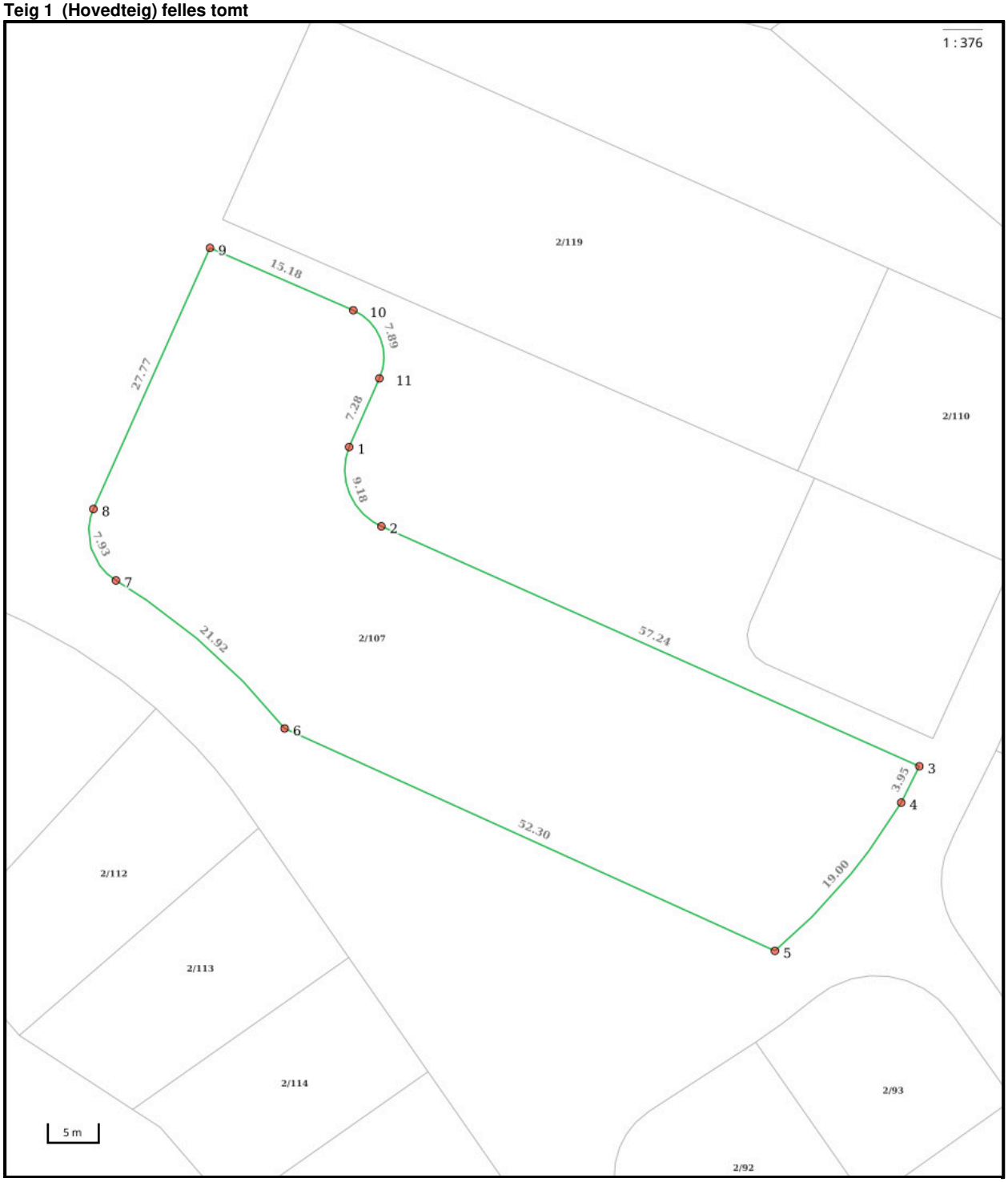
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

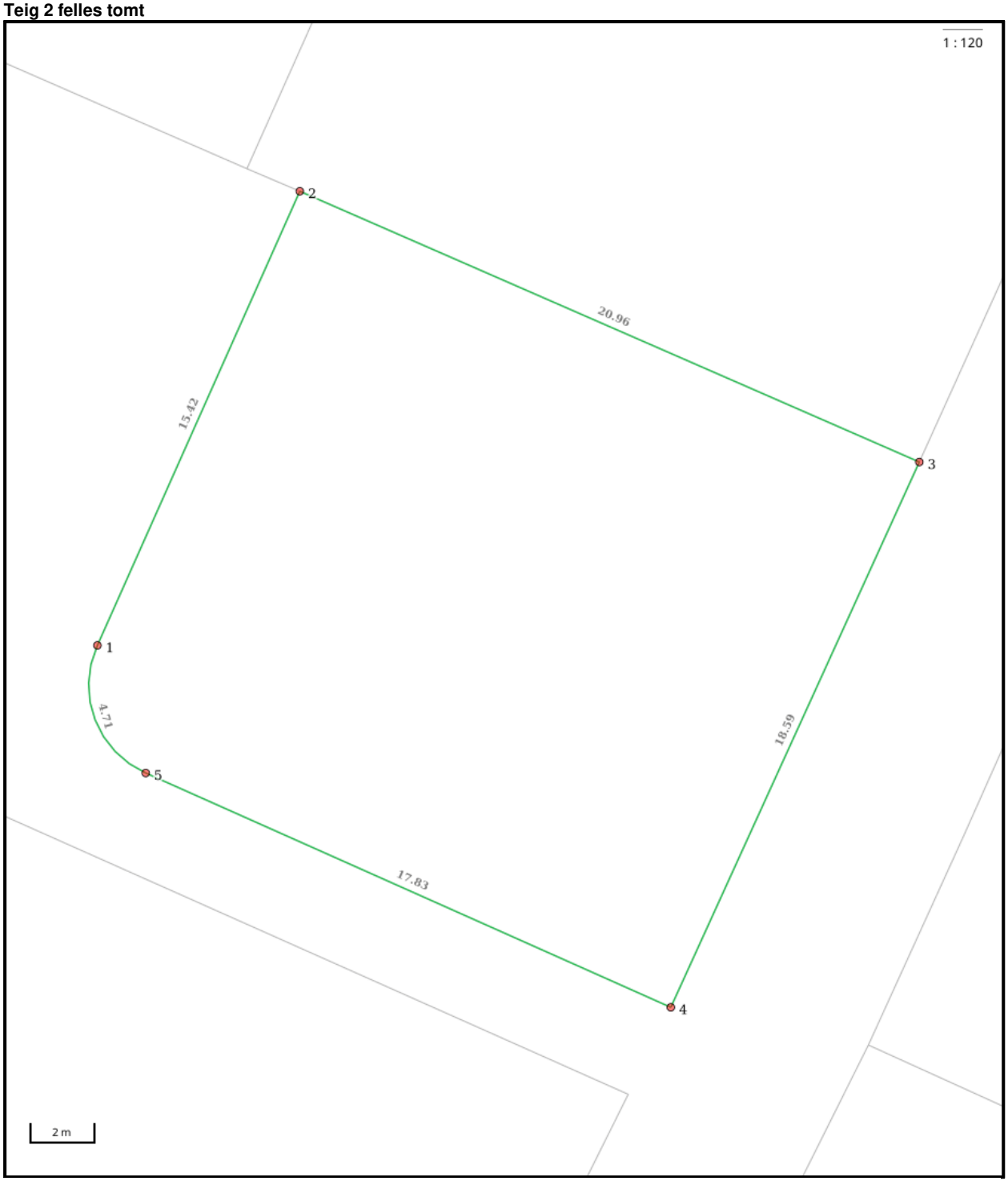
Areal: 2 032,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 020 764,79	558 267,40	9,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 020 757,41	558 271,23	57,24m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 020 739,08	558 325,45	3,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 020 735,40	558 324,03	19,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	57,02	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 020 719,92	558 313,16	52,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 020 736,98	558 263,72	21,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-62,73	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 020 749,76	558 246,06	7,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	5,53	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 020 756,46	558 243,24	27,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 020 782,77	558 252,13	15,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
10	7 020 778,04	558 266,56	7,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	4,96	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 020 771,69	558 269,71	7,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 384,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 020 751,40	558 307,76	15,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 020 766,00	558 312,70	20,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 020 759,45	558 332,61	18,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 020 741,88	558 326,52	17,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 020 747,60	558 309,63	4,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	2,98	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

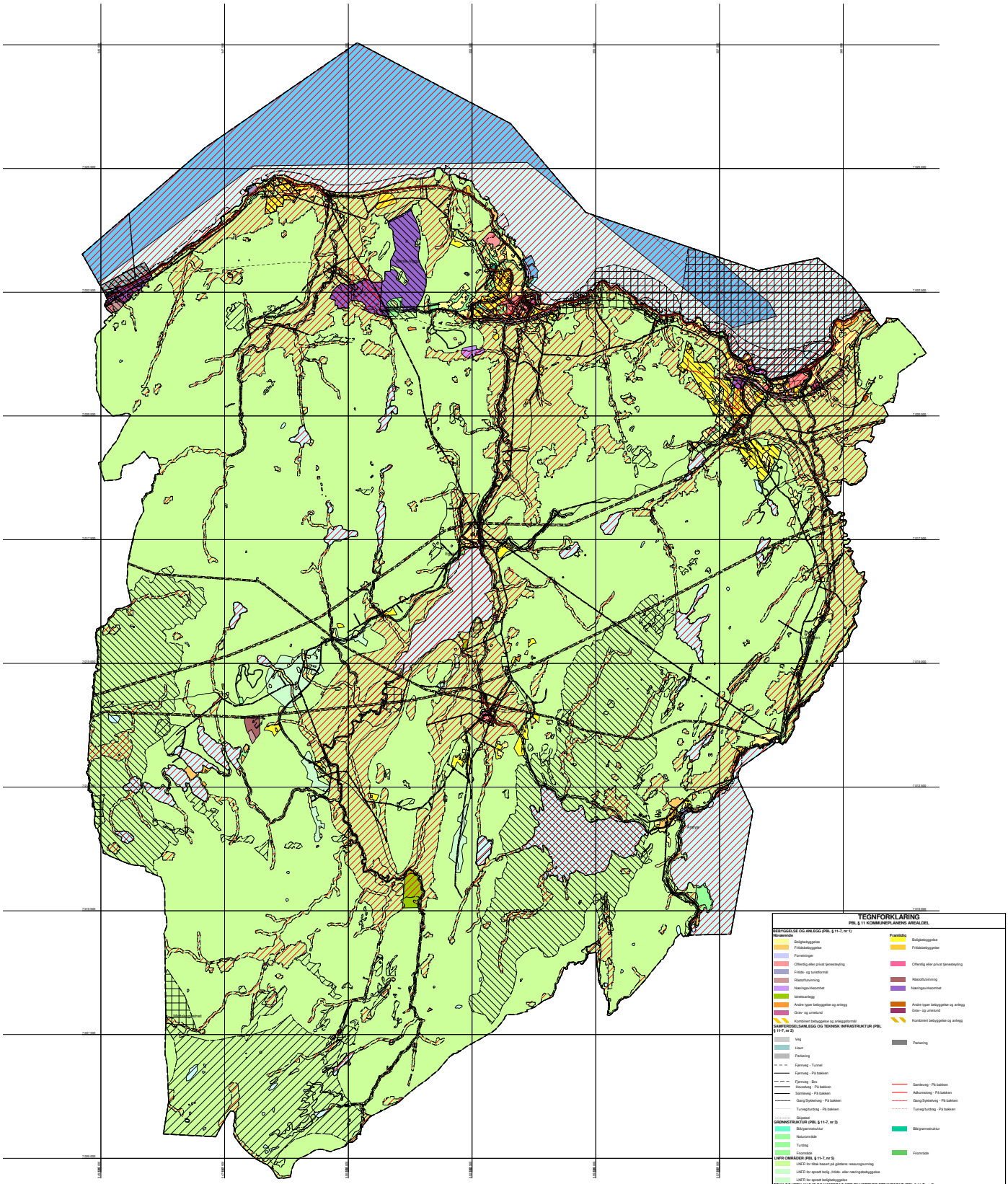
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 107	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Mølnbakken 12, 7350 BUVIKA, med flere			
Hj.haver/Fester:	SAMEIET MØLLETOPPEN 1, c/o Bonitas Eiendomsforvaltning AS, Kjøpmannsgata 52, 7010 TRONDHEIM, med flere			

SKAUN KOMMUNE	Dato: 9/3-2026 Sign:	Målestokk 1:1000

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

Nåværende	Fremtidig
Boligbebyggelse	Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse	Fritidsbebyggelse
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål	
Råstoffutvinning	Råstoffutvinning
Næringsvirksomhet	Næringsvirksomhet
Idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	Andre typer bebyggelse og anlegg
Grav- og urnelund	Grav- og urnelund
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Kombinert bebyggelse og anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Veg
- Hiem
- Parkering
- Parkering
- Fjernveg - Tunnel
- Fjernveg - På bakken
- Fjernveg - Bro
- Hovedveg - På bakken
- Samleveg - På bakken
- Gang/Sykleveg - På bakken
- Turveg/turdrag - På bakken
- Skipsled
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykleveg - På bakken
- Turveg/turdrag - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Blågrønnstruktur
- Friområde

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for tilsak basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNFR for spredt bolig-,fritids- eller næringsbebyggelse
- LNFR for spredt boligbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farleder
- Småbåthavn
- Friluftsområde

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø

BÅNDLEGGINGSSONE

- Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

HENSYNSSONE

- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

FARESONE

- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Skytebane
- Høyspenningsanlegg (ikke høyspenkabler)
- Annen fare

INFRASTRUKTURSONE

- Krav vedrørende infrastruktur
- Reisetidsgrense infrastruktur

GRØNNSONE

- Nedslagsfelt drikkevann

BYGNINGSSONE

- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442

UNDERGRØNDER

- Plangrense
- INFRASTRUKTURLINJER Nåværende
- Kraftledning
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynssoner
- Grense for båndleggingssoner
- Grense for detaljreguleringsner
- Grense for faresoner
- Grense for infrastruktursoner
- Grense for støysoner
- Grense for støysoner
- KpOmrade

N

0 500 1000 1500 2000 2500
Meters

Kartopplysninger	
Kilde for basiskart	Skaun kommune
Dato for basiskart	21.04.2024
Koordinatsystem	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag	NN2000
Kartmålestokk	1:22500m (A0)

SKAUN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel
2024-2036
Med tilhørende bestemmelser

Arealplan-ID:
5029 2023 05
Kommunens arkiv nr.: 23/1336

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven	**Saksnr.**	**Dato**
Kommunestyret	23/2024	14.05.24
Høring		28.06.24-02.09.24
Plan- og miljøutvalg	28/2024	12.11.24
Formannskap	73/2024	05.12.24
Kommunestyrets vedtak	98/2024	17.12.24

Planen er utarbeidet av: Skaun kommune og Multiconsult AS **Dato:** 18.11.2024

SKAUN KOMMUNE

Plan nr.

REGULERINGSPLAN FOR: SKYSGROVA Gnr.2/ Bnr.1 - Skaun kommune

TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.LEDD NR. 1)

- B — Konsentrert småhusbebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- Annen veigrunn

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- Friskltsone ved vei

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.7)

- FA — Felles avkjørsel
- FGV — Felles gangareal
- FL — Felles lekeareal for barn
- FG — Felleseareal for garasjer
- FGr — Felles grøntanlegg
- Felles avfall

LINJESYMBOLER

- Planens begrensing
- Formålsgrense
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Friskltlinje i veikryss
- Reguleri tomtegrense
- Byggegrense
- Reguleri parkeringsfelt
- Reguleri senterlinje vei

Kartgrunnlag: digitalt kart
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1: 1000

Revisjoner i planprosessen m/saksnr./vedtak	Dato	Sign.
A) Friskltsoner veg innlagt, fortau langs F1 snuplass FA4 flyttet, G/S fjernet	07.03.06	
B) I.h.t. vedtak i plan og miljøutvalget 30.05.06	16.10.06	
C) Endret B2, nytt gangareal B3 og B5 mm	03.05.07	
D) I.h.t. vedtak i Kommunestyret 20.06.2007	20.06.07	
Saksbehandling		
Det faste utvalg for plansaker, vedtak 1.gang	30.05.2006	DKT
Utlagt til offentlig ettersyn i lidsrommet:	22.12.06-22.01.07	DKT
Det faste utvalget for plansaker, vedtak 2.gang:	12.06.2007	DKT
Kommunestyrets vedtak:	20.06.2007	DKT

Planlegger

NERLAND PROSJEKTUTVIKLING
Gildheimsveien 3, 7044 TRONDHEIM

SAKSBEH. Palmer Nerland	
Tegner	
Dato 27.09.05	

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKYSKROVA
DEL AV EIENDOMMEN GNR. 2, BNR. 1 – SKAUN KOMMUNE.

Reguleringsplan datert……. 27.09.2005

Egengodkjenning i kommunestyret, sak nr. 72/07……... 20.06.2007

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert. 27.09.2005

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

-Byggeområder
-Fellesområder.

§3 BYGGEOMRÅDE

3-1 Området skal bebygges med boliger, og plasseres som vist på plankartet.

3-2 Området skal bebygges med 9 firemannsboliger, 6 tomannsboliger, 1 rekkehus med 5 boenheter samt 21 kjedete eneboliger.

3-3 1. etasje i firemannsboliger skal ha livsløpstandard.

3-4 Boligene kan oppføres i 2 etasjer, hvorav 1. etasje skal være sokkel der terrenget tilsier det. Hus med sokkel kan innredes med loftsetasje.

3-5 Boligene skal ha maks gesimshøyde på 6 m.

3-6 Firemannsboligene skal ha takvinkel på 22°. De øvrige boligene skal ha maks. 34°.

3-7 Boligene skal fundamenteres på mineralsk grunn eller på annen forskriftsmessig måte som ivaretar grunnforholdene.

3-8 Boligene skal ha dempet fargevalg som harmoniserer med hverandre og omgivelsene. De skal også eksteriørmessig tilpasses hverandre.

3-9 Boligene skal ha god terrengtilpasning.

3-10 Parkeringsvedtekter for Skaun kommune skal følges.

3-11 De frittstående garasjene i tunet er for firemannsboligene. Eneboligene og tomannsboligene samt rekkehuset skal ha garasje og parkeringsdekning på egen tomt.

§4 FELLESOMRÅDER.

4-1 Felles avkjørsel skal være felles for boligene innenfor planområdet samt fremtidig adkomst til området mot nord-øst.

4-2 Felles lekeareal skal være felles for boligene innenfor planområdet.

4-3 Felles parkeringsplass skal være felles for firemannsboligene.

4-4 Ved gradvis utbygging skal tilstrekkelig parkeringsareal samt lekeareal være opparbeidet i tillegg til felles avkjørsel.

4-5 Kraftrørledning skal hensyntas under utbyggingen og sikres slik at den heller ikke kan skades av biltrafikk etter at utbygging i feltet er ferdig.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5-1 Før det gis igangsettingstillatelser skal følgende være oppfylt:

- De nødvendige avbøtende tiltak mot støy skal være beskrevet. Det må dokumenteres at de avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Dersom gjennomføringen av de avbøtende tiltak krever tillatelse fra tredjepart (for eksempel Statens vegvesenet eller Norgesmøllene) skal slik tillatelse foreligge.
- Feltet skal sikres bortledning av overvann til sjø.

5-2 Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boliger skal følgende være oppfylt:

- De nødvendige avbøtende tiltak mot støy skal være gjennomført. Det skal foretas støy-målinger for boligene med uteoppholdsarealer og måleresultatene skal være innenfor de anbefalte grenseverdier.
- Det skal opparbeides, fortau og opphøyd gangvegfelt på hver side av avkjøringen til feltet, samt gangsti til gang/sykkelveg langs fv 800 og fv 801. Lengden av fortau skal tilpasses behovet for etablering av gangfeltene.
- Felles grøntarealer, lekearealer og snuplass for renovasjonsbil skal være ferdig opparbeidet.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig

Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger

Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg

Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 MinID.

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Mølnbakken 16
7350 BUVIKA

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre