



aktiv.

Mølnbakken 45, 7350 BUVIKA

**Moderne rekkehus fra 2022 |
Takterrasse | Nydelig sjøutsikt |
P-plass ved inngangen | Eget
vaskerom | Svært 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 5 480 000,-
Omkostn.:	Kr 138 350,-
Total ink omk.:	Kr 5 618 350,-
Selger:	Jenny Kristine Aune Dyrseth Christian Olderø
Salgsobjekt:	Rekkehus
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2022
BRA-i/BRA Total	136/142 kvm
Tomtstr.:	138.8 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 4, bnr. 218
Oppdragsnr.:	1710240175

Velkommen til Mølnbakken 45!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Mølnbakken 45.

Dette er et stilrent og moderne rekkehus over tre plan; et flott og funksjonelt familiehjem nær sjøen. Her bor man i et rolig, men sentralt område, med kort vei til butikker, Buvik skole og helårs turmuligheter. Utenfor rommene i 2. etasje har boligen en stor og skjermet takterrasse med strålende utsikt over sjøen. Bilen parkeres på en gårdsplass ved inngangen.

Verdt å merke seg:

- God standard fra 2022
- Påkostet med tilvalg
- TGO på alt kontrollert
- Vannbåren varme
- Flott allrom i 1. etasje
- Stilrent kjøkken i sort
- Alle hvitevarer integrert
- Stort bad med ulike soner
- Vaskerom og gjestetoalett
- Tre soverom, ett med skap
- Bod ute og inne.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Egenerklæring	42
Plantegninger	47
Tilstandsrapport	50
Energiattest	69
Vedtekter	70
Regnskap	75
Byggetegninger	80
Ferdigattest	81
Reguleringskart	82
Reguleringsbestemmelser	83
Eiendomskart	87
Matrikkelkart	90
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 142 m²

TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 54 m² - Gang, 2 soverom, vaskerom, bad.

1. etasje:

BRA-i: 55 m² - Entré, toalett, stue, kjøkken, bod.

BRA-e: 6 m² - Utebod.

2. etasje:

BRA-i: 27 m² - Stue, soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

3 m²

2. etasje:

41 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utebod ved hovedinngangen blir målt/ avrundet til ca. 6 m² og medtatt som BRA-E.

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

138.8 m²

Tomtebeskrivelse

Nabolaget er trygt og rolig, med gangavstand til sjøen og kort vei til alle hverdagsfasiliteter. Adkomsten er asfaltert, og foran inngangen har tomten en gårdsplass med vannkran, levegg og mulighet for parkering.

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et sentralt og barnevennlig boligområde i Buvika i Skaun kommune. E39 går gjennom Buvika og sørger for enklere adkomst til tettstedet og de øvrige deler av kommunen. I kort avstand fra huset finner man Extra og Kiwi, samt frisør, interiørbutikk, bensinstasjon, kafé og restaurant. Det er ca. 6 km til Børsa med apotek og legekontor. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 25 min med bil til Trondheim sentrum.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen tar det ca. 22 minutter å gå til Buvik barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Skaun ungdomsskole på Børsa. Videregående skoler som Skjetlein og Melhus ligger ca. 12-13 min unna med bil, og Oterhaugen er nærmeste barnehage, ca. 10 minutter unna til fots.

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.

Fra boligen er det kort avstand til gode tur- og rekreasjonsområder. Like ved huset kan du følge den fine strandpromenaden langs fjorden, og det er gangavstand til Saltnesstrand og kort vei til lakseelva Vigda. Buvikmarka og skihytta ligger omtrent 3,8 kilometer unna. Nydammen (ca. 2,6 km) er et populært badevann, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i Buvika består av buss. Nærmeste holdeplass er Gammelgården, som ligger ca. 11 min unna til fots. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Havenget har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Rekkehus er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har pulttaksform, tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja. Utett bad ved overtakelse, feil ble rettet opp i av utbygger,nytt arbeid med flislegging av våtsone og gulv bad. Utført av Murtech as.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Utett bad ved overtakelse, feil ble rettet opp i av utbygger,nytt arbeid med flislegging av våtsone og gulv bad. Utført av Murtech as
Arbeid utført av Murtech as.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja, ny membran lagt i våtsone der feil ble funnet, gulvbelegg og veggbelegg bak flis.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Montert El-bil lader og satt inn ny sikring. Arbeid utført av Oneco.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. 3 fas, 16 amp sikring Easee lade box.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja. Skal bygges mer boliger i Mølnbakken.

Innhold

ENTRÉ

Velkommen inn i et delikat og meget funksjonelt rekkehus, utmerket for både ny- og

veletablerte. Hovedinngangen er overbygd og utstyrt med belysning, og vel inne har entreen grått gulvbelegg og veggflater malt i en lys gråtone. Jakkene ryddes enkelt bort i et stort garderobeskap i sort utførelse, og tilliggende entreen har boligen både et praktisk gjestetoalett og en hendig bod for oppbevaring av diverse utstyr. Det er egen inngang til underetasjen.

STUE

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et åpent og luftig allrom, med sjøutsikt og flotte lysforhold via store vinduer i front. En glassdør fører ut til en balkong på ca. 3 kvm, en koselig, liten romforlengelse i sommerhalvåret.

Dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights i store deler av himlingen, og et lyst 1-stavs laminatgulv står godt til veggflater holdt i en dus grånyanse. Som en fin kontrast er det montert trendy spiler på deler av den ene langveggen. Rommet er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer fint å innrede med spisebord ved kjøkkenet.

KJØKKEN

Kjøkkenet er stilrent og moderne, oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt. Innredningen har sorte, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og mørk benkeplate med marmormønster. For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for en åpen hylle på den ene veggen, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass.

Over den andre benken er det belysning, og over kokesonen har kjøkkenet en glassplate og en ventilator. Downlights i taket gir ekstra lys til arbeidsflatene. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, kaffemaskin, kjøleskap og oppvaskmaskin. Både ovnen og kaffemaskinen er praktisk plassert i et høyskap.

LOFTSTUE

Øverst i boligen finner man en kjærkommen stue med god takhøyde, et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Det er direkte utgang til en herlig og delvis overbygd takterrasse, med belysning og nydelig utsikt over sjøen. Arealet er på ca. 41 kvm, og den overbygde delen gir en lun og koselig krok der livet utendørs nytes selv når det regner.

Takterrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og store, sosiale sammenkomster. Stilen i stuen er lik den presentert i hovedstuen; 1-stavs laminatgulv og gråmalte veggflater. Rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

BAD/WC/VASKEROM

Planløsningen byr på et bad og et eget vaskerom i underetasjen, i tillegg til et ekstra wc-rom ved entreen. Badet har god størrelse og er inndelt i ulike soner, med et vegghengt toalett i egen nisje. Store, grå gulvfliser kombineres med lyst belegg og

matchende fliser på veggene.

Downlights og varmekabler er montert, og badet har en romslig dusjnise med mosaikkfliser på gulvet. Den øvrige innredningen består av servant med hvite skuffer og et speil med integrert belysning. Wc-rommet har flislagt gulv, vegghengt toalett og hvite våtromsplater på veggene. I rommet er det et hvitt servantskap og et speil med lys integrert.

Vaskerommet har gulvbelegg, vegger med våtromsplater og en varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Langs den ene vegg er det oppført en arbeidsbenk med nedfelt skyllekum, og under benken har rommet opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

SOVEROM OG GARDEROBE

Rekkehuset har tre pene soverom, fordelt med ett i andre etasje og to sammen i underetasjen. Soverommene nede måler henholdsvis ca. 10,5 og 15,5 kvm, mens det øverste rommet er tildelt et areal på ca. 11 kvm. Hovedsoverommet oppe er luftig, med fin utsikt og dør ut til den flotte takterrassen.

Her er det høyt under taket, og rommet har et stort garderobeskap med sorte fronter. Det største soverommet nede er inndelt i separate soner og har egen inngang utenfra. Entreen er innredet med samme type skap som hovedsoverommet, og ekstra lagringsplass finnes i en bod tilhørende entreen og i en utebod på ca. 6 kvm ved hovedinngangen.

Standard

TILSTANDSGRADER

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

- Ingen.

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG3

- Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Badet oppgradert av utbygger.
- Utført filterskifte på ventilasjonen.
- Kjøkkenet oppgradert som tilvalg.
- Tilvalg gjennomført på el-anlegg.
- Strynstrappa valgt som tilvalg.

Parkering

Det er parkering på en gårdsplass foran hovedinngangen, utstyrt med vannkran og opplegg for elbillader. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

JBF

Polisenummer

2168683

Diverse

AREAL

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.

Energi

Oppvarming

Rekkehuset oppvarmes med vannbåren varme via stedvis radiatorer, supplert av gulvvarme på badetrommet.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 480 000

Kommunale avgifter

Kr 20 027

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør p.t. kr 10 463 pr år. I tillegg betales det eiendomsskatt som p.t. er kr 9 563 pr år. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr år.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fordeles som følger:

- Vann: kr 4 994,-
- Kloakk: kr 5 471,-

- Eiendomsskatt: kr 9 563,-

Videre betales det renovasjonsgebyr til ReMidt på kr 4 356 pr år, fordelt over fire terminer.

Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk.

Formuesverdi primær

Kr 1 356 886

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 427 543

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 4 700

Velforening

Velforeningskontingenten betales kvartalsvis over 4 terminer. Forfall er den 1. i mnd.

Økonomisk status for Skysgrova velforening 31.12.2023:

- Årsresultat: kr 181 010
- Egenkapital: kr 618 785

Regnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Velavgiften dekker blant annet:

- Vaktmestertjenester
- Reparasjon/Vedlikehold
- Strøm i velet

Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder å drifte og vedlikehold av fellesareal. Dette innbefatter snøbrøyting/strøing av veier om vinteren, plenklipping, gjødsling, ugressbekjempelse og annet nødvendig vedlikehold av fellesområder om sommeren.

Tilbud 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.

Sameiet

Sameienavn

SKYSGROVA VELFORENING

Organisasjonsnummer

997524160

Forretningsfører

Forretningsfører

Creto Regnskap og Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 218 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest på boligen er utstedt den 25.09.2024

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.09.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligebyggelse (felt B3) iht. kommuneplanens arealdel.

Reguleringsbestemmelser for Skysgrova 2 gjelder.

PlanID: 1657r201303

Vedtaksdato: 10.07.2017

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 480 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

138 350 (Omkostninger totalt)
148 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
151 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 618 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 628 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 631 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørsgebyr kr 4 950,- og visninger kr 2 990,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

06.01.2025













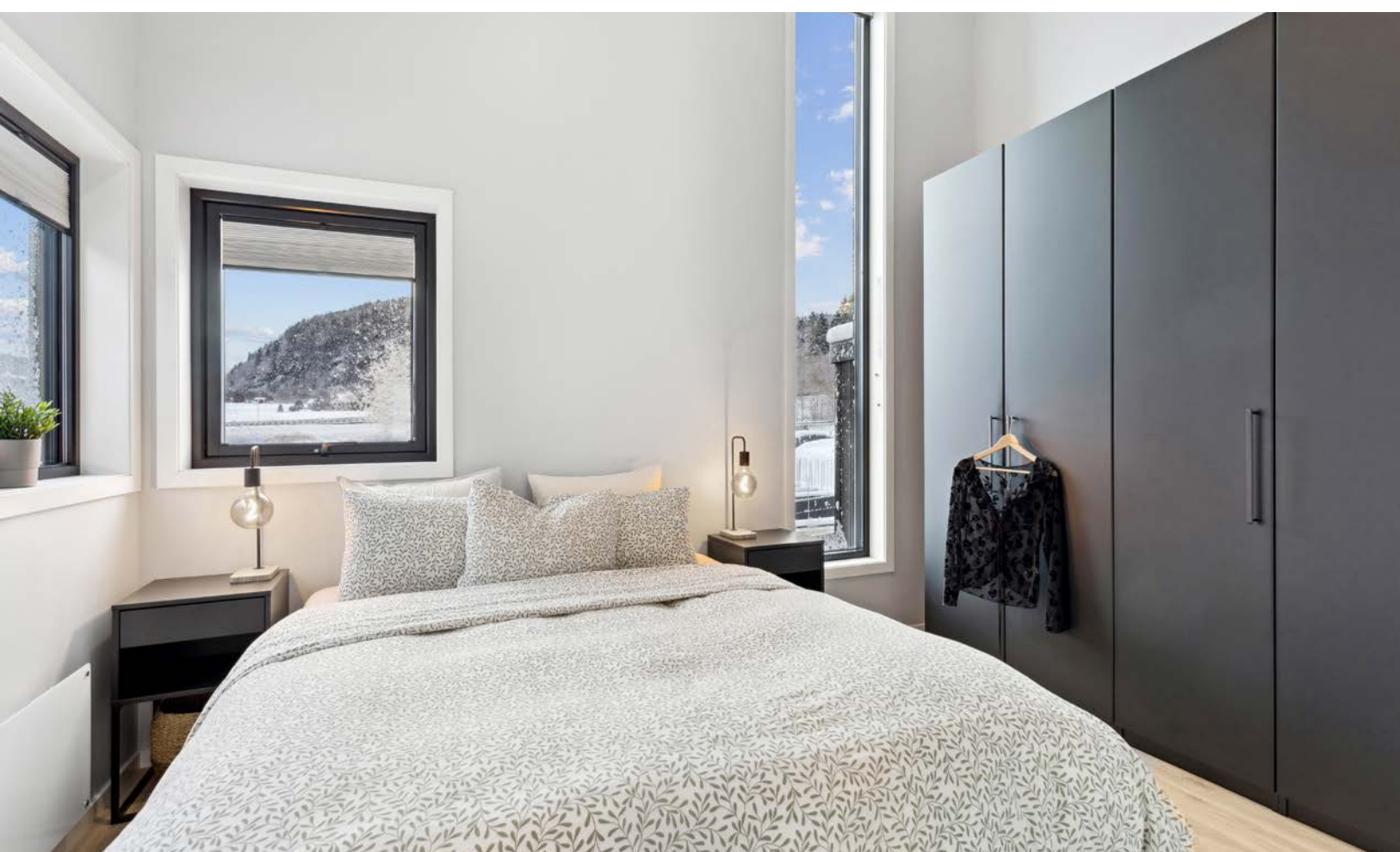




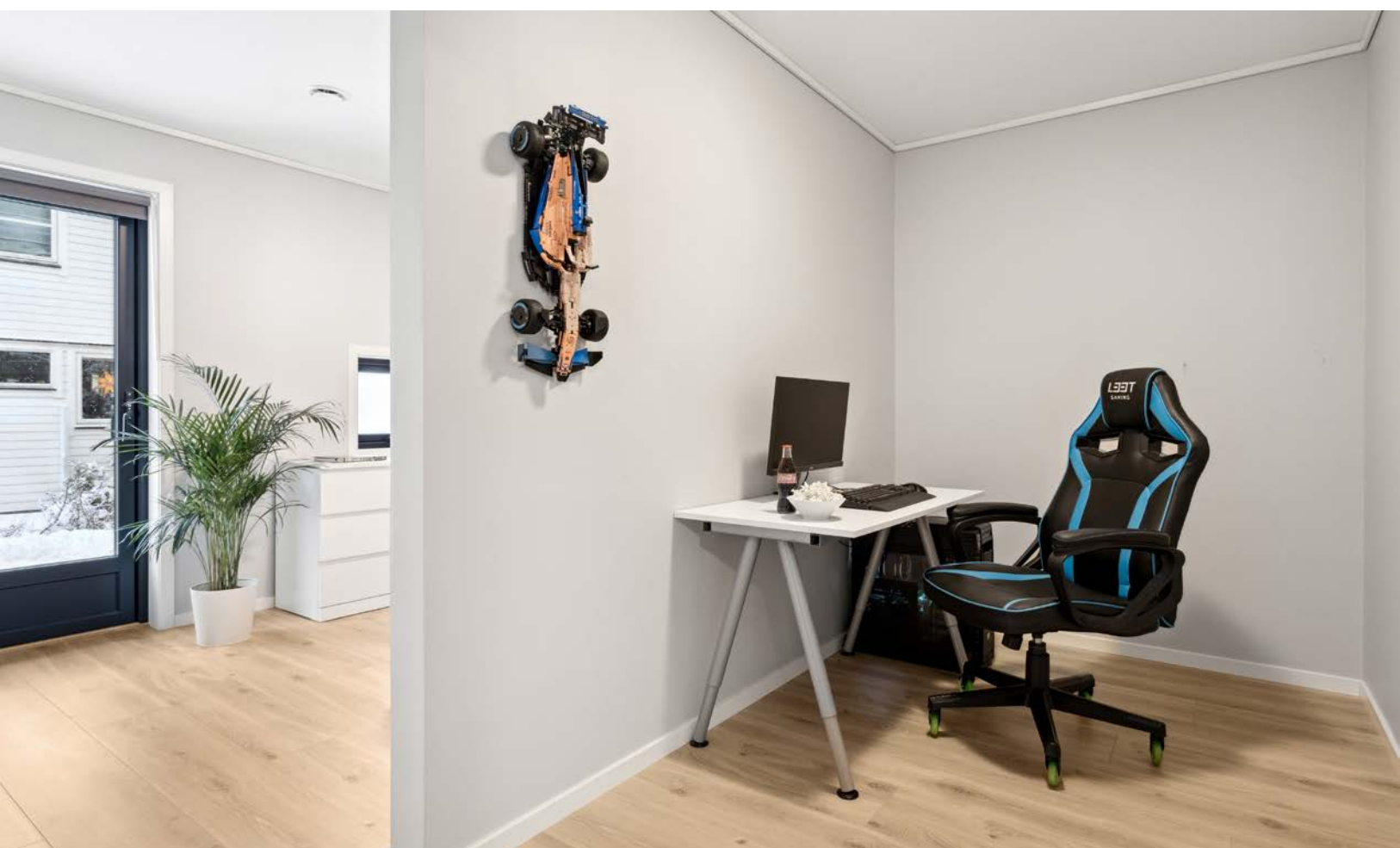


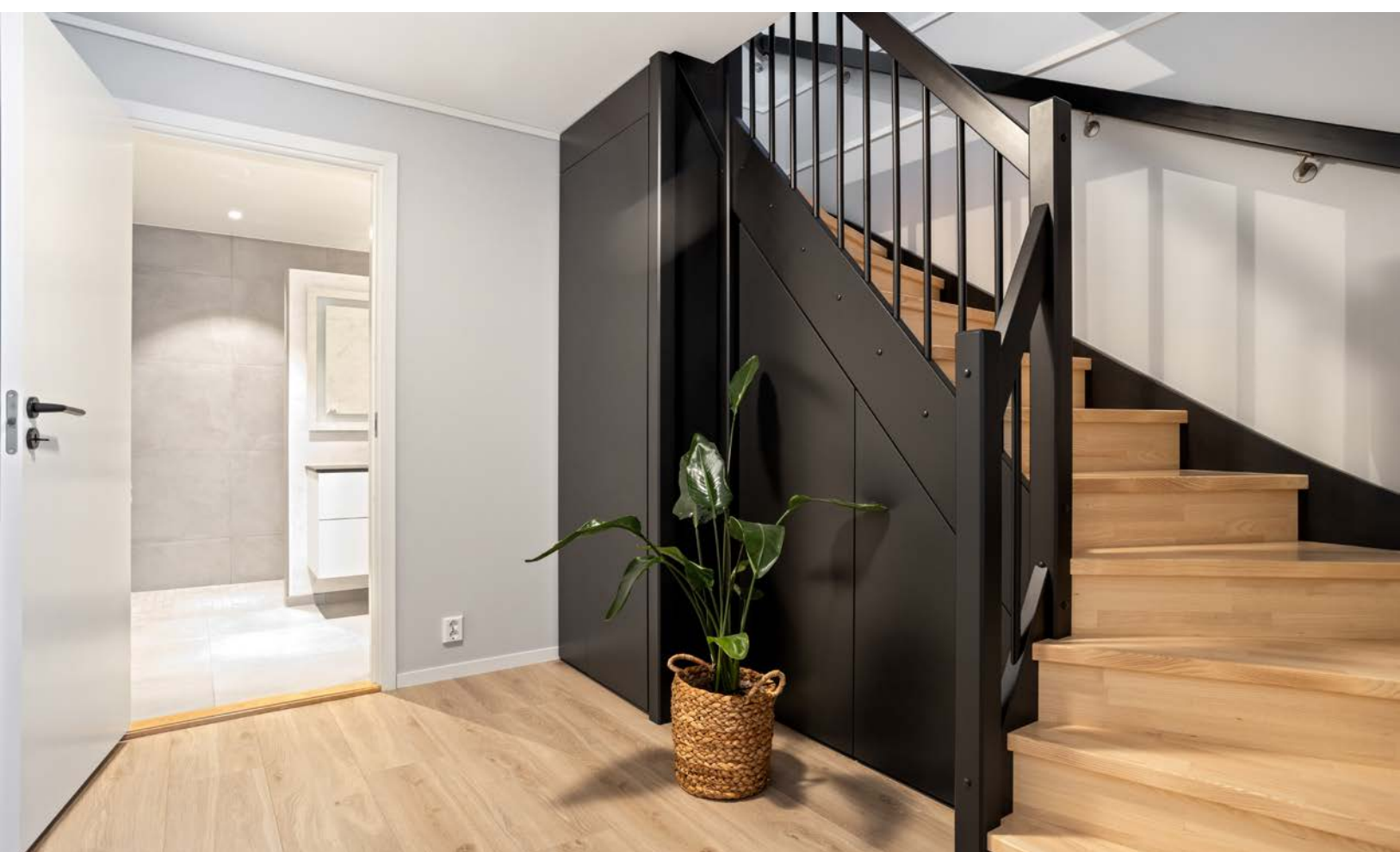
























Vedlegg

Nabolagsprofil

Mølnbakken 45 - Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gammelgården Linje 515	11 min 0.8 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	14 min 11.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	25 min 26 km
Trondheim Værnes	43 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 449 elever, 27 klasser	24 min 1.7 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	9 min 8.1 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	12 min 11.1 km
Melhus videregående skole 560 elever	13 min 11.4 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Buvika	15 min
Extra Buvika	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

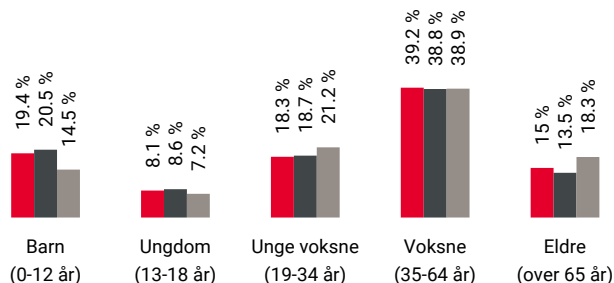
Veldig bra 76/100



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) 96 barn	10 min 0.7 km
Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	12 min 0.8 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	9 min 8.1 km

Dagligvare

Kiwi Buvika	18 min
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	19 min 1.3 km



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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



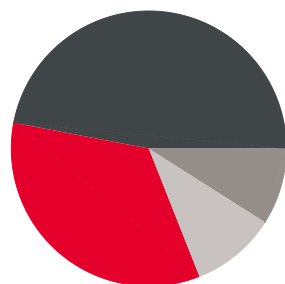
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Buvik stadion Ballspill, fotball	21 min	1.5 km
	Skaunhallen Aktivitetshall	22 min	1.5 km
	Max-gym Buvika	18 min	
	Fitnesspoint Børsa	8 min	

Boligmasse

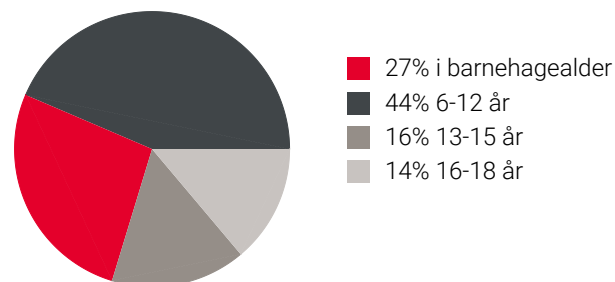


- 34% enebolig
- 47% rekkehus
- 9% blokk
- 10% annet

Varer/Tjenester

	Melhus Kjøpesenter	14 min
	Boots apotek Buvika	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

- Buvika/Havenget
- Buvika/Ilhaugen
- Norge

Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240175	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christian Valseth Olderø	Jenny Kristine Aune Dyrseth
Gateadresse	
Mølnbakken 45	
Poststed	Postnr
BUVIKA	7350
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Jernbanens
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240175

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Utett bad ved overtakelse, feil ble rettet opp i av utbygger,nytt arbeid med flislegging av våtsone og gulv bad. Utført av Murtech as

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utett bad ved overtakelse, feil ble rettet opp i av utbygger,nytt arbeid med flislegging av våtsone og gulv bad. Utført av Murtech as

Arbeid utført av

Murtech as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Ny membran lagt i våtsone der feil ble funnet, gulvbelegg og veggbelegg bak flis

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert El-bil lader og satt inn ny sikring

Arbeid utført av

Oneco

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

3 fas, 16 amp sikring Easee lade box

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Skal bygges mer boliger i Mølnbakken

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710240175

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Olderø	2537bd32a1b70605986ae8 a7f5e7c2a7caacd0e7	03.01.2025 08:20:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

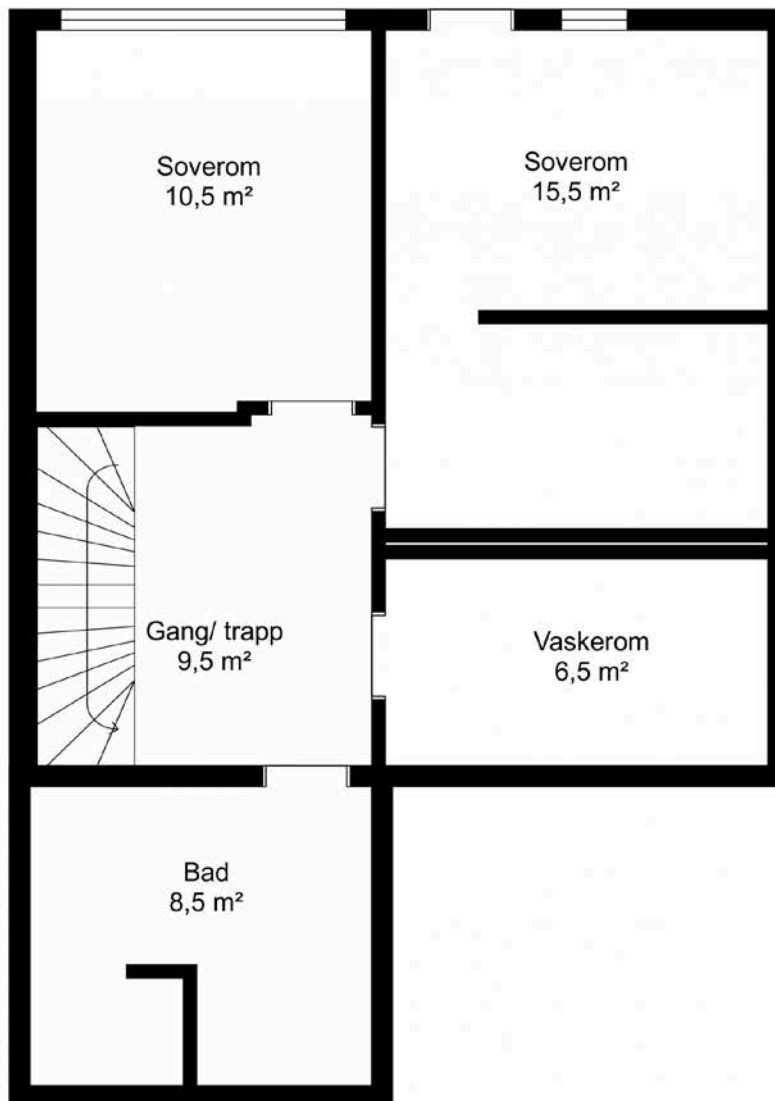
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jenny Kristine Aune Dyrseth	9d36459e07b1eace54d954 9e3e54837b9be2b821	06.01.2025 11:43:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240175

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Mølnbakken 45

Sokkeletasje



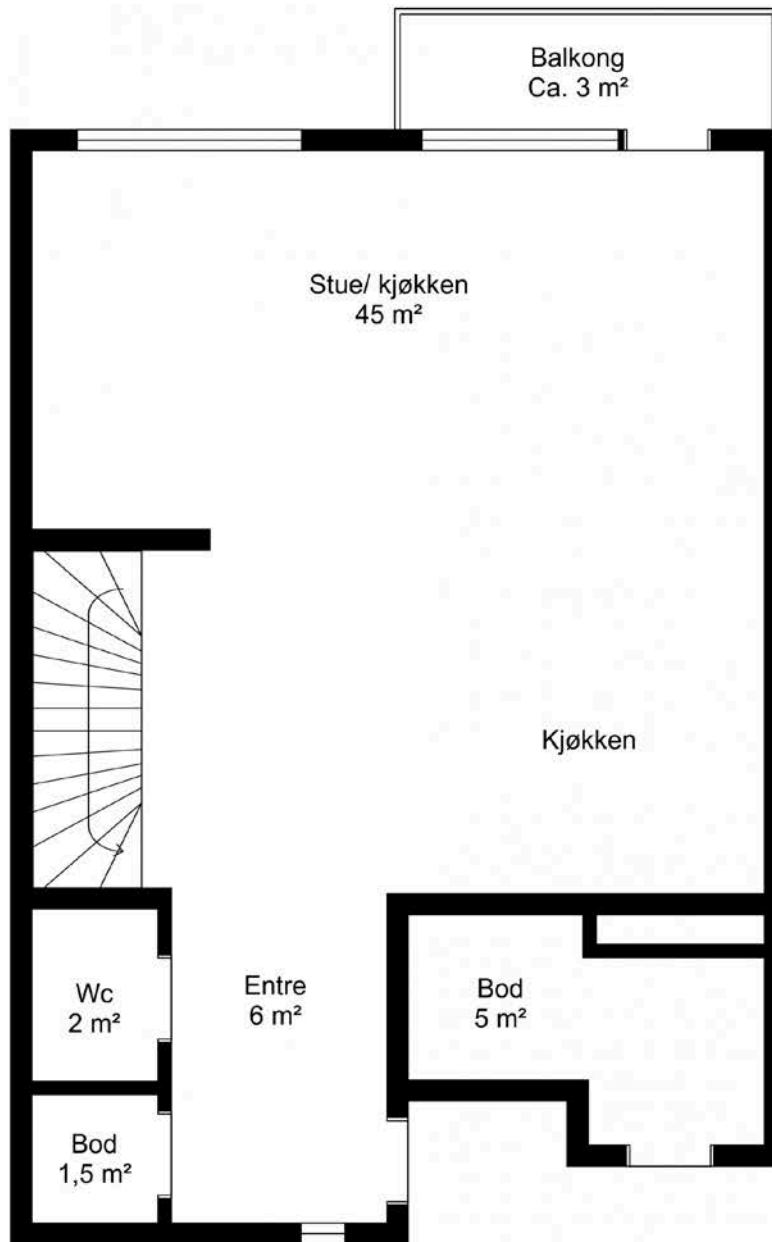
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Mølnbakken 45

1. Etasje



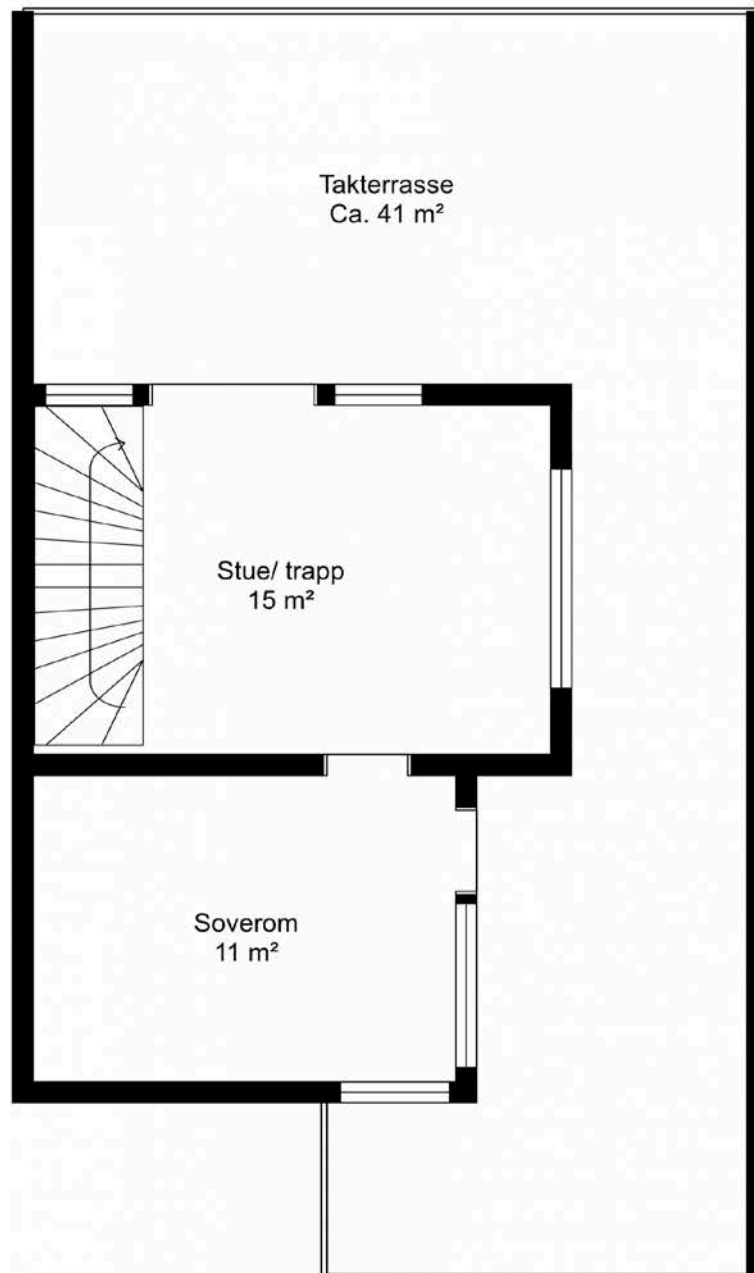
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Mølnbakken 45

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Mølnbakken 45

7350 BUVIKA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2022

BRA: 142 m²

BRA-i: 136 m²



Samlet vurdering

TG-0

29

TG-1

0

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 4 BNR: 218

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Mølnbakken 45
7350 Buvika

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25932>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig platekledd. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader. Det ble likevel ikke registrert tilstandsvekkelser ved visuell kontroll av overflater.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.12.2024

Rapportdato
23.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: DYRSETH JENNY K AUNE

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: OLDERØ CHRISTIAN

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Rune Normannseth

Telefon: 47380371

Firma: Takst-Forum Trøndelag

Epost: rune@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningsakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: Mølnbakken 45, 7350 Buvika

Kommunenr: 5029

Gårdsnr: 4

Bruksnr: 218

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2022

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Rekkehus er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har pulttaksform, teknet med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	54	54	0	0	0
1. Etasje	61	55	6	0	3
2. Etasje	27	27	0	0	41
Totalt m²	142	136	6	0	44

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	54	54	0	Gang, 2 soverom, vaskerom, bad.	
1. Etasje	61	53	8	Entre, toalett, stue, kjøkken.	Bod, utebod.
2. Etasje	27	27	0	Stue, soverom.	
Totalt m²	142	134	8		

Kommentar til arealberegning

Utebod ved hovedinngangen blir målt/ avrundet til ca. 6 m² og medtatt som BRA-E.

Sjakter og påføringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-0
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig platekledd. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader. Det ble likevel ikke registrert tilstandsvekkelser ved visuell kontroll av overflater.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-0

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-0
<p>Hulltaking er ikke foretatt da vegger mot terreng er våtrom og mot naboseksjonene.</p> <p>Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.</p>	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Takterasse

Type	Takterasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
<p>Takterrasse med utgang fra stue og soverom i 2. etasjen er tekket med papp/ terrassebord. Avrenning er planlagt via sluk og nødnedløp. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Selve tekkingen og fallforhold ble ikke kontrollert grunnet terrassebord.</p> <p>På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike balkonger / terrasser over boligrom erfaringsmessig er å betrakte som en risikokonstruksjon hvor det er relativt små marginer for at skader oppstår som følge av kondens og eventuelle lekkasjer.</p>	
TG-0	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
<p>Balkong med utgang fra stue er tekket med papp/ terrassebord. Avrenning er planlagt via takrenne/ nedløp. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Selve tekkingen og fallforhold ble ikke kontrollert grunnet terrassebord.</p>	
TG-0	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-0
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Det gjøres likevel noe mindre skader i nedre del på kledningen på et bord på takterrassen. Overflatebehandling anbefales.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon oppbygd av sperrer/dragere. Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-0
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-0
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-0
Ved en visuell kontroll av taket fra takterrasse ble det ikke registrert symptom på svekkelser.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Lakkerte ståplater
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-0
Undersøkelsen fra takterrasse og innvendige himlinger viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-0

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Innredningen fra byggeåret fremstår uten skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-0**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Ferdigattest (FA) er datert 25.09.2024.

Er det avvik på krav til rømning, dagslyshforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Ja

Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-0**

Ingen tegn på skader.

Tecetoaletter har innebygget safetybag som synliggjør en eventuell lekkasje. Videre er det etablert waterguard på rommet som stenger vannet ved lekkasje.

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-0
Trapp er fra byggeåret og ingen avvik blir registrert.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0
<p>EI-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt.</p> <p>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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.</p>	

6.22 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0
<p>Bygget har etablert varmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert.</p> <p>Levetidsbetraktninger ut fra alder på utstyret og det miljø det brukes i, har ofte stor betydning for det en kan forvente av driftstid. Alt teknisk utstyr har normalt behov for løpende serviceintervaller for å unngå driftstans. Dette til orientering.</p>	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
Ca. 300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Filterskifte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringdagen.	
Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.	

6.25 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og flis(dusjsone) og belegg på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble oppgradert etter lekkasje/ utettheter i gulvbelegget. Utbedringer ble foretatt av utbygger/ Murtec AS.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-0**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Det registreres "hul lyd" på enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ingen tiltak vurderes å være påkrevd slik det fremstår på befaringdagen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-0**

Sluket er et 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.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0**

Tecetoaletter har innebygget safetybag der lekkasjevann vil bli synlig under wc ved lekkasje.

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

På grunn av bygningsmessige hindringer(yttervegger) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Badet er 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.

6.26 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Vaskeromet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, rørfordelingsskap, skyllekum, stoppekran og vannmåler ventilasjonsaggregat, sikringsskap og mekanisk avtrekk. Sluket er et plastsluk og det måles fall mot sluk fra dør.

Oppsummering av øvrig

TG-0

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser. Rommet fungerer som tiltenkt.

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.28 Ildsted/Skorstein

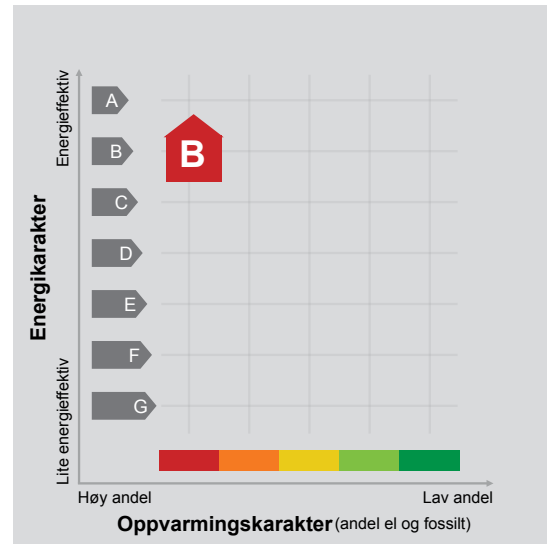
Tilgjengelighet Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Mølnbakken 45
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300886408
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-62237
Dato	20.12.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter for Skysgrova Velforening (stiftet den 26.10.2011)

Sist revidert den 11.08.2021

§ 1 Navn

Foreningens navn er Skysgrova Velforening

§ 2 Formål og virkemidler

- 2.1** Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder å drifte og vedlikehold av fellesareal. Dette innbefatter snøbrøyting/strøing av veier om vinteren, plenklipping, gjødsling, ugressbekjempelse og annet nødvendig vedlikehold av fellesområder om sommeren.
Boligene tilknyttet velforeningen skal ha dempet fargevalg som harmoniserer med hverandre og omgivelsene.

§ 3 Velforeningens geografiske område

- 3.1** Velforeningen omfatter Gnr.2/Bnr.108 og Gnr.4/Bnr.192. Området er inntegnet på vedlagte kart som inngår som del av vedtektene.
Ved gradvis utbygging skal tilstrekkelig parkeringsareal samt lekeareal være opparbeidet i tillegg til felles avkjørsel.

§ 4 Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5 Medlemskap

- 5.1** Enhver seksjonseier i Skysgrova Gnr.2/Bnr.108 og Gnr.4/Bnr.192 er pliktig medlem i foreningen.
Det pliktige medlemskapet følger av heftelse tinglyst på eiendommen.
- 5.2** Eierne og deres rettsetterfølgere plikter lojalt å følge de til enhver tid gjeldene vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.
- 5.3** Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles om kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntre fra og med overtagelsen av eiendommen.

§ 6 Kontingent

- 6.1** Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt som følge av utgifter til fellesskapet (faste kostnader). Kontingenten fordeles likt pr. seksjon. Investeringer eller oppgaver som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom den fastsatte kontingenten, kreves 2/3 flertall av foreningens medlemmer.
- 6.2** Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen betalingsfristens utløp, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/krav:
- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).
 - Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarheten til disse organer.
- 6.3** Styret i velforeningen fatter beslutning om å inndrive utestående kontingent.

§ 7 Parkering

Eneboligene og tomannsboligene samt rekkehuset skal ha garasje og parkeringsdekning på egen tomt. Firemannsboligene benytter de frittstående garasjene i tunet.

Kostnader til drift og vedlikehold av p-plass og carport tilfaller den enkelte. For 4-mannsboligene deles vedlikeholdskostnader for bruksrett parkering likt per type parkering, det vil si avhengig av om det er carport eller utendørs oppstillingsplass.

§ 8 Årsmøte

- 8.1.** Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mai måned. Tid og sted bestemmes av styret. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for årsmøtet. Siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i årsmøtet settes til 01.mars. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjuv dager. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst én uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.
- 8.2** Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivning kan skje ved skriftlig fullmakt.
- 8.3** Årsmøtet behandler:
- Årsmelding fra styret
 - Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
 - Evt. godtgjørelse til styret
 - Innkomne forslag
 - Planer for kommende år og budsjett, herunder foreningens kontingent
 - Valg av styre
 - Valg av evt. revisor.

- 8.4** Det skal velges møteleder til å lede årsmøtet. Møteleder behøver ikke være medlem i foreningen. 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 medlemmene valgt av årsmøtet. Protokoll fra årsmøtet som inneholder årsmøtets beslutninger, samt eventuelle dissenser som er forelagt protokollert, sendes samtlige medlemmer.
- 8.5** Ved stemmegivning på årsmøtet skal, med mindre annet er bestemt, et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall (mer enn halvparten av avgitte stemmer). Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt.

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte beslutning om saker som faller innenfor foreningens normale formål.

Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke- foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, skal anses som ikke avgitte.

Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

§ 9. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst en tiendedel av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

§ 10. Medlemsmøter

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

§ 11. Velforeningens ledelse (styret)

11.1 Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene.

Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen. Styret skal bestå av 3- 5 styremedlemmer. Leder og nestleder velges ved særskilt valg. Nestleder tar automatisk leders plass dersom leder trekker seg. Årsmøtet kan velge varamedlemmer til styret.

Leder, nestleder og styremedlemmer velges for to år av gangen. Evt. varamedlemmer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

11.2 Styret skal:

- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem som unnlater å betale kontingenten
- stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
- forvalte velforeningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- representere foreningen utad
- sørge for at foreningens eventuelle eiendeler for eksempel lekeplass, er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives

11.3 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder.

11.4 Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig.

Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene.

11.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig. Eventuelle dissenser skal protokolleres.

11.6 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

11.7 Dersom styremedlemmene skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode.

Styrets godtgjørelse for utførelsen av vervet fordeles med 50% til styreleder og 10% til hver av de 5 styremedlemmene. Ved endring i antall styremedlemmer skal fordelingen samstemmes slik at styreleders godtgjørelse alltid er 50%.

§12 Forretningsfører og revisor

Velforeningen kan velge å ha forretningsfører og revisor. Det tillegges styret å både tilsette og avskjedige forretningsfører. Revisor velges av årsmøtet.

§ 13 Regnskap og revisjon

13.1 Regnskapsåret går fra 1/1 - 31/12.

13.2 Styret skal påse at regnskap blir ført.

§ 14 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.

§ 15 Vedtektsendringer

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer vil aldri ha tilbakevirkende kraft.

§ 16 Oppløsning, sammenslutning og deling

16.1 Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

16.2 Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

16.3 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§14). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

-oo0oo-

Skysgrova Velforening - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Velforenings kontigent		331 224	302 130	320 000	336 000
Andre inntekter		104 350			
Sum driftsinntekter		435 574	302 130	320 000	336 000
Driftskostnader					
Lønn/styrehonorar	1	42 788	34 230	34 230	34 500
Vaktmester	2	18 325	54 364	55 000	55 000
Regnskapshonorar	3	53 749	60 592	60 000	60 000
Strøm	4	4 788	4 961	5 000	5 000
Reparasjon/vedlikehold	2,5	136 452	134 799	137 000	139 550
Vedlikeholdsavsetning		20 000	20 000	20 000	20 000
Gebyrer bank	6	2 523	2 448		
Andre kostnader	6	1 210	2 364	3 210	3 210
Driftsmateriale	6		3 007		
Sum driftskostnader		279 835	316 765	314 440	317 260
DRIFTSRESULTAT		155 739	-14 635	5 560	18 740
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		25 927	10 805		
Finanskostnader		656	29		
Sum finans		25 271	10 776	0	0
ÅRSRESULTAT		181 010	-3 859	5 560	18 740
Disponering av resultat					
Overført til annen egenkapital		181 010	-3 859		

Skysgrova Velforening - Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	140 994	29 094
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	717 074	606 619
Sum omløpsmidler	9	858 068	635 713
SUM EIENDELER		858 068	635 713

Org.nr: 997 524 160

Skysgrova Velforening - Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		437 775	441 635
Årsresultat		181 010	-3 860
Sum egenkapital	9,10	618 785	437 775
GJELD			
Avsetning vedlikehold		185 000	165 000
Sum avsetninger	9	185 000	165 000
Leverandørgjeld		19 388	5 862
Påløpte kostnader		34 895	27 076
Sum kortsiktig gjeld	9	54 283	32 938
Sum gjeld		239 283	197 938
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		858 068	635 713

Sted: Buvika

Dato: 15.04.2024

Dagfinn Nils Bjerkestrand
Styreleder

Ingvild Grotbæk Heggen
Styremedlem

Ann Monica Hammer
Styremedlem

Inger Elisabeth Einan
Styremedlem

Monica Matteredne
Styremedlem

Org.nr: 997 524 160

Note Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er tilstede.

Inntekter og kostnader er bokført i henhold til sammenstillingsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Note 1 Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	34 230	34 230
Endring i avsetning	8558	
SUM	42 788	34 230

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

	2023	2022
Avtale om vaktmestertjenester	18 325	54 364
Avtale om vintervedlikehold	37 500	83 605
Avtale om sommervedlikehold	27 038	20 600
Sum drifts- og serviceavtaler	82 863	158 569

Note 3 Eksterne honorarer

	2023	2022
Forretningsførrel	53 749	60 592

Note 4 Energikostnader

	2023	2022
Energikostnader		
Strøm	4 788	4 961
Sum energikostnader	4 788	4 961

Skysgrova Velforening - Noter 2023

Note 5 Løpende vedlikehold

	2023	2022
Feiing areal	23 418	12 964
Tømming sandfang og sluk	22 909	17 360
Spyling frosne kummer	17 444	
Reparsjon gateløys	6 703	
Plantejord	1 442	
Sum drifts- og serviceavtaler	71 916	30 324

Note 6 Andre driftsutgifter

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar		3 007
Kontingent	1 210	1 210
Bankgebyrer	2 523	2 448
Andre gebyrer		1 154
Sum andre driftsutgifter	3 733	7 819

Note 7 Utestående fordringer

	2023	2022
Kundefordringer	140 994	29 094

Note 8 Bankinnskudd

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	717 074	606 619
Sum bankinnskudd	717 074	606 619

Note 9 Totale midler

	2023	2022
Omløpsmidler	858 068	635 713
Kortsiktig gjeld	-54 383	-32 938
Avsetninger	-185 000	-165 000
Disponible midler 31.12	618 685	437 775

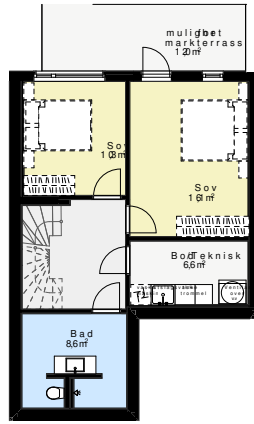
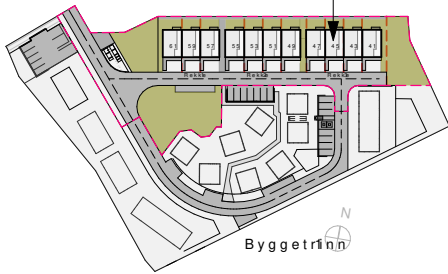
Note 10 Egenkapital

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01.		
Annen egenkapital 01.01.	437 775	441 635
Årets resultat	181 010	-3 860
SUM EGENKAPITAL 31.12.	618 785	437 775

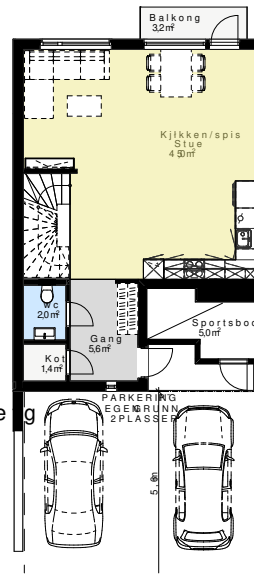


Boligr 45

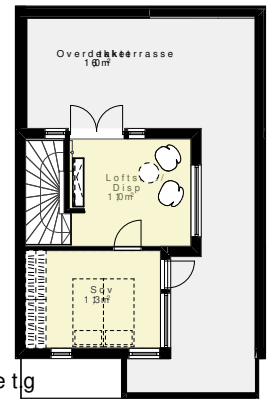
Boligr 45
 S-BRA
 Sokkel 50m²
 1. etg 50m²
 2. etg 20m²
 Totalt 120m²



Sokkel



1. etg



2. etg

PLAN ARKITEKTER AS
Fjordgata 50
7010 TRONDHEIM

Godkjenning - Ferdigattest - Nybygg boliger og tilhørende tiltak Byggetrinn 1 - parseller av eiendommen gnr/bnr 4/192

Søknad mottatt:	03.09.2024
Gjelder:	Hele tiltaket
Gjennomføringsplan datert:	03.09.2024
Tillatelse gitt:	23.04.2021
Midlertidig brukstillatelse gitt:	11.07.2022 (gnr/bnr 4/217, 4/218, 4/221 og 4/222) 17.10.2022 (gnr/bnr 4/219, 4/220 og 4/223) 25.10.2022 (gnr/bnr 4/224) 16.12.2022 (gnr/bnr 4/225) 30.03.2023 (gnr/bnr 4/216) 23.06.2024 (gnr/bnr 4/226)
Ansvarlig søker:	PLAN ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	MØLLEBAKKEN EIENDOM AS
Eiendom/byggested:	Mølnbakken 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, Buvika
Gnr/bnr:	Parseller av gnr/bnr 4/192
Bygningstype:	Rekkehus

Ferdigattest:

Skaun kommune gir ferdigattest for rekkehus på eiendommene gnr/bnr 4/216 til 4/226 (B1, B2 og B3).

Ferdigattesten gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

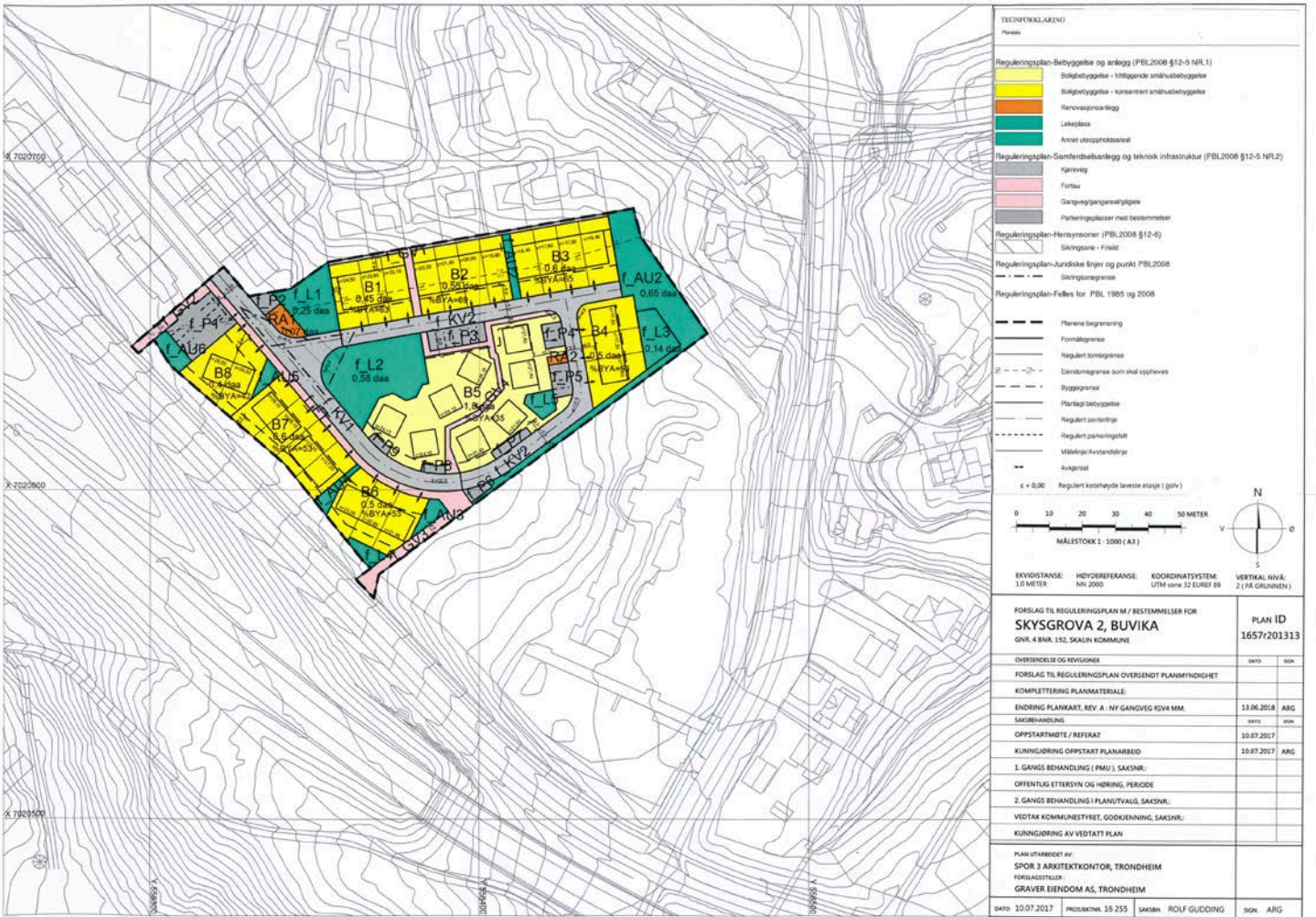
Det er bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på teknisk kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Ingebjørg Stavheim
Ingeniør

Ingebjorg.Stavheim@skaun.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



REGULERINGSBESTEMMELSER

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN

«SKYSGROVA 2» GNR 4 BNR 192, SKAUN KOMMUNE

planID 1657r201303

Dato for plan og reguleringsbestemmelser: 10.07.2017

Dato for siste revisjon av plankartet: 13.06.2018

Dato for siste revisjon av reguleringsbestemmelsene: 12.03.2019

Reguleringsplan godkjent dato: 10.01.2020

§ 1. PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart utarbeidet av Spor 3 Arkitektkontor, datert 10.07.2017, siste revisjon A, datert 13.06.2018.

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål, Pbl §12-5 (sosikode i parentes):

1. Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (1111)

- konsentrert småhusbebyggelse (1112)

Renovasjonsanlegg - fellesanlegg (1550)

Uteoppholdsareal - lekeplass (1610)

- annet uteareal (1690)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøraveg - felles kjøraveg (2011)

Gangveg - felles fortau (2012)

- felles gangveg / sti (2016)

Parkeringsplass - fellesanlegg (2082)

Området reguleres med følgende hensynssoner, Pbl §12-6 (sosikode i parentes):

Sikringssone - frisiktsone (H140)

Reguleringsformål, hensynssoner og juridiske linjer og symbol er på plankartet vist med særskilt skravur, tekst, tegn og/eller farge.

§ 3. GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Ubebyggt areal skal opparbeides og benyttes på en slik måte at det ikke kan oppfattes som skjemmende for omgivelsene eller være til ulempe for naboer eller andre som ferdes i området. Eksisterende vegetasjon (trær o.l.) skal bevares i størst mulig grad.

3.2 Mindre vesentlige unntak fra planens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

3.3 Bygninger skal utformes slik at området fremstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volum, materialbruk, detaljer og farger.

- 3.4 Hvor naturgitte terrenghøyder og adkomstareal tillater det, skal boliger utformes med universell tilgjengelighet fra biloppstillingsplass til boligens inngangsparti, felles uteoppholdsareal og felles renovasjonsanlegg. Fortau f_FT og gangveg f_GV3, samt lekeplass f_L2 skal opparbeides etter prinsippet om universell utforming.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse skal oppføres på områdene B1 - B8 som vist på plankart. I området kan i tillegg oppføres frittstående sportsboder med nettoareal 5,0 m² per boenhet. Sportsboder kan også oppføres som tilbygg til vist boligbebyggelse.

4.11 Plassering av byggverk

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor planens byggegrenser som vist på plankart. Sportsboder, frittstående og som tilbygg, kan plasseres nærmere veg enn vist byggegrense. Frittstående sportsboder kan plasseres inn mot parsellgrense og regulert formålsgrense, dog ikke nærmere enn 0,5 meter fra regulert veg. Bebyggelsen skal plasseres i høyde som angitt i terrengplan / høydeplan som følger reguleringsplanen. Det kan tillates et avvik i plassering med 0,25 meter i høyde og side dersom dette er hensiktsmessig ut fra en samlet vurdering.

4.12 Grad av utnyttning

Det regulerte området skal i alt ha minimum 38 boenheter. Grad av utnyttning for det enkelte delfelt beregnes som prosent BYA og angivelse på plankartet er å forstå som største tillatte tomteutnyttelse. I beregning av utnyttelse inngår areal for en biloppstillingsplass og en sportsbod pr. boenhet. For område B5 utgår biloppstillingsplass i beregningen.

4.13 Etasjetall og høyder

Boligbebyggelse kan oppføres med 2 etasjer. Bebyggelsen kan i tillegg ha sokkeletasje der terreng og / eller adkomstforhold ligger til rette for en slik løsning. Hus med «flatt tak» kan ha trappehus over tak som adkomst til takterrasse. Største tillatte gesimshøyde eller mønehøyde er 8,0 meter målt som gjennomsnitt rundt bygningen. For enkeltfasade gjelder tilsvarende 9,0 meter.

4.14 Utforming

Bebyggelsen skal oppføres som moderne trehusbebyggelse. Bebyggelsen skal utformes slik at området fremstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volum, detaljering samt material - og fargebruk.

Hus med «flatt tak» kan ha takterrasse. Denne skal være tilbaketrukket fra gesims, minimum 1,0 meter, for å ivareta hensynet til mulig innsyn mot naboeiendom. Rekkverk, eller eventuell skjerm mot støy, skal være helt eller delvis transparent.

4.15 Atkomst og carport / garasje

Atkomst til den enkelte bolig / tomt er på plankartet merket med pil.

Parkering av personbil skal skje på egen tomt / parsell eller på regulert felles parkeringsplass. Garasje eller carport kan ikke oppføres på tomter / parseller.

4.16 Boligområde B5

Boligområde B5 skal planlegges og utbygges som et integrert bygningsmiljø. For området skal det utarbeides detaljert utomhusplan som viser terreng høyder, terrengbearbeidelse, adkomst- og oppholdssoner, gangarealer, belysning etc. Utomhusplan skal vedlegges søknad om tiltak for byggverk og godkjennes av kommunen. I området skal det anlegges gangforbindelse f_GV4, som regulert, mellom f_L2, områdets nedre / østre del og fram til ende f_KV1 / f_FT. Gangforbindelsen skal ha en bredde på 1,5 til 2,0 meter. Utforming og plassering kan avvikes i noen grad i forhold til regulert. Parkering av bil eller motorisert ferdseil i regulert boligområde B5 er ikke tillatt.

4.2 **Renovasjonsanlegg (RA)**

- 4.21 Anlegg for renovasjon plasseres som vist på plankartet. RA1 og RA2 er felles for det regulerte området.
- 4.22 Type renovasjonsanlegg og kapasitet bestemmes i samråd med renovatør for området. Det tillates ikke renovasjonsløsning med frittstående avfallsbeholdere på den enkelte tomt.

4.3 **Uteareal (AU, L)**

- 4.31 Areal for lek og opphold ute anlegges som vist på plankartet.
- 4.32 Felles lekeplass FL1 og FL2 er felles for det regulerte området. Øvrige lekeplasser er felles for nærliggende boliger.
- 4.33 Felles annet uteareal f_AU1 – f_AU6 er felles for det regulerte området. Felles annet uteareal f_AU2 er felles for det regulerte området og Skysgrova 1.
- 4.34 Felles annet uteareal f_AU2 skal opparbeides og beplantes i henhold til bestemmelser gitt i Områdeplan for Møllebakken, planID 1657r201203.
- 4.35 Lekeplasser som grenser mot kjøreveg skal sikres med voll eller rekkverk. På lekeplass fL2 kan oppføres redskapsbod med grunnflate inntil 10,0m².

§ 5. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

5.1 Kjøreveg

Felles kjøreveg anleggs som vist på plankartet og opparbeides med standard i samsvar med tekniske planer / dokumentasjon godkjent av kommunen.

- 5.11 Felles kjøreveg KV1 og KV 2 er felles for det regulerte området.

5.2 Fortau

- 5.21 Felles fortau anleggs som vist på plankartet og opparbeides med standard i samsvar med tekniske planer / dokumentasjon godkjent av kommunen.
- 5.22 Felles fortau er felles for det regulerte området. Fortau kan også benyttes av tilliggende eiendommer i området Skysgrova / Møllebakken.

5.3 Gangveg

5.31 Felles gangveg anleggs som vist på plankartet og opparbeides med standard i samsvar med tekniske planer / dokumentasjon godkjent av kommunen.

5.32 Felles gangveg f_GV1, f_GV2, f_GV3 og f_GV4 er felles for det regulerte området. Gangveger kan også benyttes av tilliggende eiendommer i området Skysgrova / Møllebakken.

5.4 Parkeringsanlegg

5.41 Felles parkeringsareal anlegges som vist på plankart. Innenfor planområdet skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Felles parkeringsplass f_P3, f_P4, f_P5, f_P6, f_P8 og f_P9 skal dekke beregnet behov for biloppstillingsplass for områder B4 og B5. Plass f_P7 - f_P9 forbeholdes tilliggende boliger. Carport kan oppføres på regulert parkeringsplass f_P1.

5.5 Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp)

5.51 Det skal utarbeides tekniske planer / dokumentasjon for opparbeidelse av veg, vann og avløp (infrastruktur) i det regulerte området. Tekniske planer / dokumentasjon skal vedlegges forslag til reguleringsplan og godkjennes av kommunen.

§ 6. HENSYNSSONER

6.1 Frisiktsone

I frisiktsone skal det være fri sikt langs veg og tilsluttende areal 0,5 meter over vegplanum. Busker, trær, støyskjerm o.l. som kan hindre frisikt, er ikke tillatt. Enkeltstående elementer som lyktestolper og elementer med mindre bredde enn 0,3 meter, kan aksepteres.

§ 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Sikkerhet

7.11 Terrengarbeider og eventuell massedeponering o.l. skal følge dokumentasjon utarbeidet av geoteknisk konsulent. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at krav i dokumentasjon fra geoteknisk konsulent er ivaretatt.

7.2 Miljø

7.21 Det skal utarbeides egen plan for bygge- og anleggsfasen som ivaretar helse, miljø og sikkerhet for det regulerte området, samt arealer eller anlegg som berøres av dette anleggsarbeidet. Plan for helse, miljø og sikkerhet skal vedlegges søknad om tiltak som omfatter anlegg og infrastruktur.

7.22 Før arbeider med anlegg og infrastruktur igangsettes skal forebyggende tiltak for å sikre helse, miljø og sikkerhet være gjennomført.

7.23 For boliger og utendørs oppholdsareal skal grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og Miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 legges til grunn før brukstillatelse eller ferdigattest på boliger gis. For å sikre tilfredsstillende støyforhold i boligene i gul sone, skal minimum 50% av oppholdsrom i hver boenhet, inkludert ett soverom, ha vindusfasade mot stille side hvor støygrensen i tabell 3 tilfredsstilles.

7.3 Tekniske planer (veg , vann og avløp)

- 7.31 Før det gis tillatelse til igangsetting av byggetiltak skal det foreligge godkjente tekniske planer / dokumentasjon for veg, vann og avløp.
- 7.32 Teknisk infrastruktur omfattende veger, felles parkeringsplasser, fortau, gangveg f_GV2, f_GV3 og f_GV4, samt anlegg for vann og avløp, skal være opparbeidet og godkjent av kommunen før brukstillatelse for byggverk kan gis.

7.4 Ferdigstillelse

- 7.41 Arealer regulert til opphold ute (lekeplasser etc.) skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med oppføring av boligbebyggelsen.
- 7.42 Lekeplass f-L2 kan ferdigstilles på et senere tidspunkt dersom det mellom utbygger, kommunen og en etablert velforening for det regulerte området er inngått en rammeavtale som sikrer opparbeidelse av lekeplassen med en tilfredsstillende standard innen en fastsatt tidsfrist.

DATO : 10.07.2017

SIST REV.: 12.03.2019

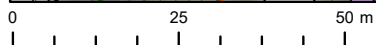
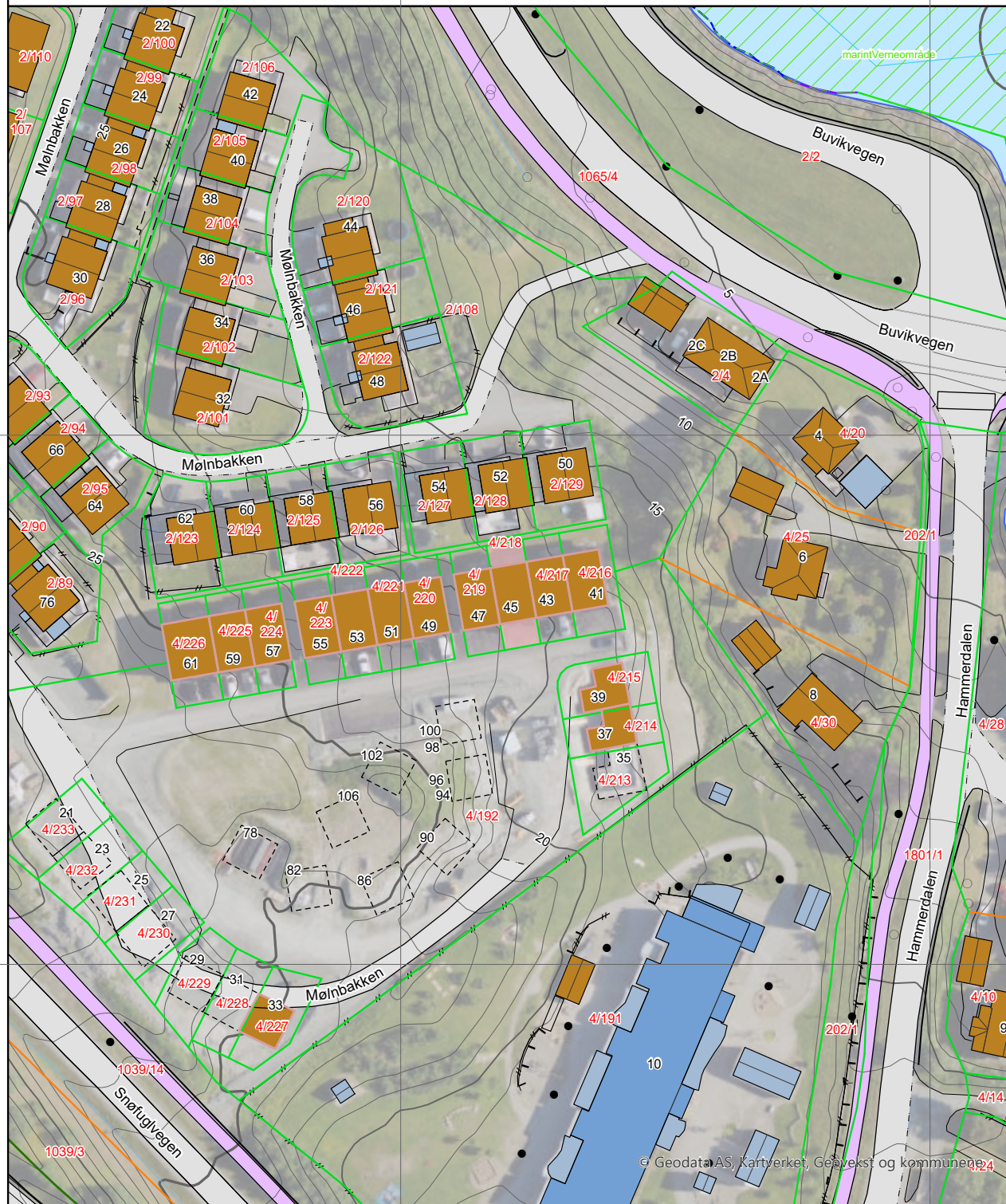
Kommune: 5029 Skaun
Eiendom: 5029/4/218/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 18.12.2024



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

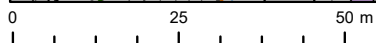
Kommune: 5029 Skaun
Eiendom: 5029/4/218/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 18.12.2024



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 4, Bruksnr 218	Kommune:	5029 Skaun
Adresse:		Grunnkrets:	205 Buvika vest
Veiadresse:	Mølnbakken 45, gatenr 2018 7350 Buvika	Valgkrets:	1 Buvik
Oppdatert:	23.06.2022	Kirkesogn:	9060502 Buvik
		Tettsted:	6668 Buvika/Ilhaugen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	30.06.2022	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	138,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forureningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	
Feilretting	Forretning:	26.02.2024	Berørt	5029/2/108	0,0
	Matrikkelført:	28.02.2024	Berørt	5029/4/25	0,0
			Berørt	5029/4/30	0,0
			Berørt	5029/4/191	0,0
			Berørt	5029/4/192	0,0
			Berørt	5029/4/213	0,0
			Berørt	5029/4/214	0,0
			Berørt	5029/4/215	0,0
			Berørt	5029/4/216	0,0
			Berørt	5029/4/217	0,0
			Berørt	5029/4/218	0,0
			Berørt	5029/4/219	0,0
			Berørt	5029/4/220	0,0
			Berørt	5029/4/221	0,0
			Berørt	5029/4/222	0,0
			Berørt	5029/4/223	0,0
			Berørt	5029/4/224	0,0
			Berørt	5029/4/225	0,0
			Berørt	5029/4/226	0,0
			Berørt	5029/4/227	0,0
			Berørt	5029/4/228	0,0
			Berørt	5029/1039/14	0,0
Feilretting	Forretning:	26.02.2024	Berørt	5029/2/108	0,0
	Matrikkelført:	28.02.2024	Berørt	5029/4/25	0,0
			Berørt	5029/4/30	0,0
			Berørt	5029/4/191	0,0
			Berørt	5029/4/192	0,0
			Berørt	5029/4/213	0,0
			Berørt	5029/4/214	0,0
			Berørt	5029/4/215	0,0
			Berørt	5029/4/216	0,0
			Berørt	5029/4/217	0,0
			Berørt	5029/4/218	0,0
			Berørt	5029/4/219	0,0
			Berørt	5029/4/220	0,0
			Berørt	5029/4/221	0,0
			Berørt	5029/4/222	0,0
			Berørt	5029/4/223	0,0
			Berørt	5029/4/224	0,0
			Berørt	5029/4/225	0,0
			Berørt	5029/4/226	0,0
			Berørt	5029/4/227	0,0
			Berørt	5029/4/228	0,0
			Berørt	5029/4/229	0,0
			Berørt	5029/4/230	0,0
			Berørt	5029/4/231	0,0
			Berørt	5029/4/232	0,0
			Berørt	5029/4/233	0,0
			Berørt	5029/1039/14	0,0

Feilretting	Forretning:	26.02.2024	Berørt	5029/2/108	0,0	
	Matrikkelført:	28.02.2024	Berørt	5029/4/25	0,0	
			Berørt	5029/4/30	0,0	
			Berørt	5029/4/191	0,0	
			Berørt	5029/4/192	0,0	
			Berørt	5029/4/213	0,0	
			Berørt	5029/4/214	0,0	
			Berørt	5029/4/215	0,0	
			Berørt	5029/4/216	0,0	
			Berørt	5029/4/217	0,0	
			Berørt	5029/4/218	0,0	
			Berørt	5029/4/219	0,0	
			Berørt	5029/4/220	0,0	
			Berørt	5029/4/221	0,0	
			Berørt	5029/4/222	0,0	
			Berørt	5029/4/223	0,0	
			Berørt	5029/4/224	0,0	
			Berørt	5029/4/225	0,0	
			Berørt	5029/4/226	0,0	
			Berørt	5029/4/227	0,0	
			Berørt	5029/1039/14	0,0	
	Oppmålingsforretning	Forretning:	26.02.2024	Avgiver	5029/4/192	-147,9
		Matrikkelført:	02.02.2024	Berørt	5029/2/108	0,0
			Berørt	5029/4/25	0,0	
			Berørt	5029/4/30	0,0	
			Berørt	5029/4/191	0,0	
			Berørt	5029/4/213	0,0	
			Berørt	5029/4/214	0,0	
			Berørt	5029/4/215	0,0	
			Berørt	5029/4/216	0,0	
			Berørt	5029/4/217	0,0	
			Berørt	5029/4/218	0,0	
			Berørt	5029/4/219	0,0	
			Berørt	5029/4/220	0,0	
			Berørt	5029/4/221	0,0	
			Berørt	5029/4/222	0,0	
			Berørt	5029/4/223	0,0	
			Berørt	5029/4/224	0,0	
			Berørt	5029/4/225	0,0	
			Berørt	5029/4/226	0,0	
			Berørt	5029/4/227	0,0	
			Berørt	5029/1039/14	0,0	
			Mottaker	5029/4/228	147,9	

Feilretting	Forretning:	26.02.2024	Berørt	5029/2/108	0,0
	Matrikkelført:	28.02.2024	Berørt	5029/4/25	0,0
			Berørt	5029/4/30	0,0
			Berørt	5029/4/191	0,0
			Berørt	5029/4/192	0,0
			Berørt	5029/4/213	0,0
			Berørt	5029/4/214	0,0
			Berørt	5029/4/215	0,0
			Berørt	5029/4/216	0,0
			Berørt	5029/4/217	0,0
			Berørt	5029/4/218	0,0
			Berørt	5029/4/219	0,0
			Berørt	5029/4/220	0,0
			Berørt	5029/4/221	0,0
			Berørt	5029/4/222	0,0
			Berørt	5029/4/223	0,0
			Berørt	5029/4/224	0,0
			Berørt	5029/4/225	0,0
			Berørt	5029/4/226	0,0
			Berørt	5029/4/227	0,0
			Berørt	5029/4/228	0,0
			Berørt	5029/4/229	0,0
			Berørt	5029/4/230	0,0
			Berørt	5029/4/231	0,0
			Berørt	5029/1039/14	0,0
Feilretting	Forretning:	26.02.2024	Berørt	5029/4/25	0,0
	Matrikkelført:	28.02.2024	Berørt	5029/4/30	0,0
			Berørt	5029/4/191	0,0
			Berørt	5029/4/192	0,0
			Berørt	5029/4/213	0,0
			Berørt	5029/4/214	0,0
			Berørt	5029/4/215	0,0
			Berørt	5029/4/216	0,0
			Berørt	5029/4/217	0,0
			Berørt	5029/4/218	0,0
			Berørt	5029/4/219	0,0
			Berørt	5029/4/220	0,0
			Berørt	5029/4/221	0,0
			Berørt	5029/4/222	0,0
			Berørt	5029/4/223	0,0
			Berørt	5029/4/224	0,0
			Berørt	5029/4/225	0,0
			Berørt	5029/4/226	0,0
			Berørt	5029/4/227	0,0
			Berørt	5029/4/228	0,0
			Berørt	5029/4/229	0,0
			Berørt	5029/1039/14	0,0

Feilretting	Forretning:	26.02.2024	Berørt	5029/Vannteig(er)	0,0	
	Matrikkelført:	28.02.2024	Berørt	5029/2/108	0,0	
			Berørt	5029/4/25	0,0	
			Berørt	5029/4/30	0,0	
			Berørt	5029/4/191	0,0	
			Berørt	5029/4/192	0,0	
			Berørt	5029/4/213	0,0	
			Berørt	5029/4/214	0,0	
			Berørt	5029/4/215	0,0	
			Berørt	5029/4/216	0,0	
			Berørt	5029/4/217	0,0	
			Berørt	5029/4/218	0,0	
			Berørt	5029/4/219	0,0	
			Berørt	5029/4/220	0,0	
			Berørt	5029/4/221	0,0	
			Berørt	5029/4/222	0,0	
			Berørt	5029/4/223	0,0	
			Berørt	5029/4/224	0,0	
			Berørt	5029/4/225	0,0	
			Berørt	5029/4/226	0,0	
			Berørt	5029/4/227	0,0	
			Berørt	5029/4/228	0,0	
			Berørt	5029/4/229	0,0	
			Berørt	5029/4/230	0,0	
			Berørt	5029/1039/14	0,0	
	Oppmålingsforretning	Forretning:	02.02.2024	Avgiver	5029/4/192	-154,6
		Matrikkelført:	05.02.2024	Berørt	5029/Vannteig(er)	0,0
				Berørt	5029/2/108	0,0
			Berørt	5029/4/25	0,0	
			Berørt	5029/4/30	0,0	
			Berørt	5029/4/191	0,0	
			Berørt	5029/4/213	0,0	
			Berørt	5029/4/214	0,0	
			Berørt	5029/4/215	0,0	
			Berørt	5029/4/216	0,0	
			Berørt	5029/4/217	0,0	
			Berørt	5029/4/218	0,0	
			Berørt	5029/4/219	0,0	
			Berørt	5029/4/220	0,0	
			Berørt	5029/4/221	0,0	
			Berørt	5029/4/222	0,0	
			Berørt	5029/4/223	0,0	
			Berørt	5029/4/224	0,0	
			Berørt	5029/4/225	0,0	
			Berørt	5029/4/226	0,0	
		Berørt	5029/4/227	0,0		
		Berørt	5029/4/228	0,0		
		Berørt	5029/4/229	0,0		
		Berørt	5029/1039/14	0,0		
		Mottaker	5029/4/230	154,4		

Oppmålingsforretning	Forretning:	02.02.2024	Avgiver	5029/4/192	-176,6	
	Matrikkelført:	05.02.2024	Berørt	5029/2/108	0,0	
			Berørt	5029/4/25	0,0	
			Berørt	5029/4/30	0,0	
			Berørt	5029/4/191	0,0	
			Berørt	5029/4/213	0,0	
			Berørt	5029/4/214	0,0	
			Berørt	5029/4/215	0,0	
			Berørt	5029/4/216	0,0	
			Berørt	5029/4/217	0,0	
			Berørt	5029/4/218	0,0	
			Berørt	5029/4/219	0,0	
			Berørt	5029/4/220	0,0	
			Berørt	5029/4/221	0,0	
			Berørt	5029/4/222	0,0	
			Berørt	5029/4/223	0,0	
			Berørt	5029/4/224	0,0	
			Berørt	5029/4/225	0,0	
			Berørt	5029/4/226	0,0	
			Berørt	5029/4/227	0,0	
			Berørt	5029/4/228	0,0	
			Berørt	5029/4/229	0,0	
			Berørt	5029/4/230	0,0	
			Berørt	5029/4/231	0,0	
			Berørt	5029/4/232	0,0	
			Berørt	5029/1039/14	0,0	
			Mottaker	5029/4/233	176,5	
	Oppmålingsforretning	Forretning:	02.02.2024	Avgiver	5029/4/192	-147,7
		Matrikkelført:	05.02.2024	Berørt	5029/2/108	0,0
				Berørt	5029/4/25	0,0
			Berørt	5029/4/30	0,0	
			Berørt	5029/4/191	0,0	
			Berørt	5029/4/213	0,0	
			Berørt	5029/4/214	0,0	
			Berørt	5029/4/215	0,0	
			Berørt	5029/4/216	0,0	
			Berørt	5029/4/217	0,0	
			Berørt	5029/4/218	0,0	
			Berørt	5029/4/219	0,0	
			Berørt	5029/4/220	0,0	
			Berørt	5029/4/221	0,0	
			Berørt	5029/4/222	0,0	
			Berørt	5029/4/223	0,0	
			Berørt	5029/4/224	0,0	
			Berørt	5029/4/225	0,0	
			Berørt	5029/4/226	0,0	
			Berørt	5029/4/227	0,0	
			Berørt	5029/4/228	0,0	
			Berørt	5029/4/229	0,0	
			Berørt	5029/4/230	0,0	
			Berørt	5029/1039/14	0,0	
			Mottaker	5029/4/231	147,4	

Oppmålingsforretning	Forretning:	02.02.2024	Avgiver	5029/4/192	-157,3
	Matrikkelført:	05.02.2024	Berørt	5029/2/108	0,0
			Berørt	5029/4/25	0,0
			Berørt	5029/4/30	0,0
			Berørt	5029/4/191	0,0
			Berørt	5029/4/213	0,0
			Berørt	5029/4/214	0,0
			Berørt	5029/4/215	0,0
			Berørt	5029/4/216	0,0
			Berørt	5029/4/217	0,0
			Berørt	5029/4/218	0,0
			Berørt	5029/4/219	0,0
			Berørt	5029/4/220	0,0
			Berørt	5029/4/221	0,0
			Berørt	5029/4/222	0,0
			Berørt	5029/4/223	0,0
			Berørt	5029/4/224	0,0
			Berørt	5029/4/225	0,0
			Berørt	5029/4/226	0,0
			Berørt	5029/4/227	0,0
			Berørt	5029/4/228	0,0
			Berørt	5029/4/229	0,0
			Berørt	5029/4/230	0,0
			Berørt	5029/4/231	0,0
			Berørt	5029/1039/14	0,0
			Mottaker	5029/4/232	157,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.02.2024	Avgiver	5029/4/192	-169,2
	Matrikkelført:	05.02.2024	Berørt	5029/4/25	0,0
			Berørt	5029/4/30	0,0
			Berørt	5029/4/191	0,0
			Berørt	5029/4/213	0,0
			Berørt	5029/4/214	0,0
			Berørt	5029/4/215	0,0
			Berørt	5029/4/216	0,0
			Berørt	5029/4/217	0,0
			Berørt	5029/4/218	0,0
			Berørt	5029/4/219	0,0
			Berørt	5029/4/220	0,0
			Berørt	5029/4/221	0,0
			Berørt	5029/4/222	0,0
			Berørt	5029/4/223	0,0
			Berørt	5029/4/224	0,0
			Berørt	5029/4/225	0,0
			Berørt	5029/4/226	0,0
			Berørt	5029/4/227	0,0
			Berørt	5029/4/228	0,0
			Berørt	5029/1039/14	0,0
			Mottaker	5029/4/229	168,9

Oppmålingsforretning	Forretning:	02.02.2024	Avgiver	5029/4/192	-170,6
	Matrikkelført:	02.02.2024	Berørt	5029/2/108	0,0
			Berørt	5029/4/25	0,0
			Berørt	5029/4/30	0,0
			Berørt	5029/4/191	0,0
			Berørt	5029/4/213	0,0
			Berørt	5029/4/214	0,0
			Berørt	5029/4/215	0,0
			Berørt	5029/4/216	0,0
			Berørt	5029/4/217	0,0
			Berørt	5029/4/218	0,0
			Berørt	5029/4/219	0,0
			Berørt	5029/4/220	0,0
			Berørt	5029/4/221	0,0
			Berørt	5029/4/222	0,0
			Berørt	5029/4/223	0,0
			Berørt	5029/4/224	0,0
			Berørt	5029/4/225	0,0
			Berørt	5029/4/226	0,0
			Berørt	5029/1039/14	0,0
			Mottaker	5029/4/227	170,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.04.2022	Avgiver	5029/4/192	-138,8
	Matrikkelført:	23.06.2022	Berørt	5029/2/108	0,0
			Berørt	5029/4/217	0,0
			Mottaker	5029/4/218	138,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.04.2022	Avgiver	5029/4/192	-140,5
	Matrikkelført:	23.06.2022	Berørt	5029/2/108	0,0
			Berørt	5029/4/218	0,0
			Mottaker	5029/4/219	140,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Mølnbakken 45	Bolig	136,0	Kjøkken	5	2	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	119,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	136,0	Igangset.till.:	23.04.2021
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	25.09.2024
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	136,0	Midl. brukstil.:	11.07.2022
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300886408			Antall etasjer:	3

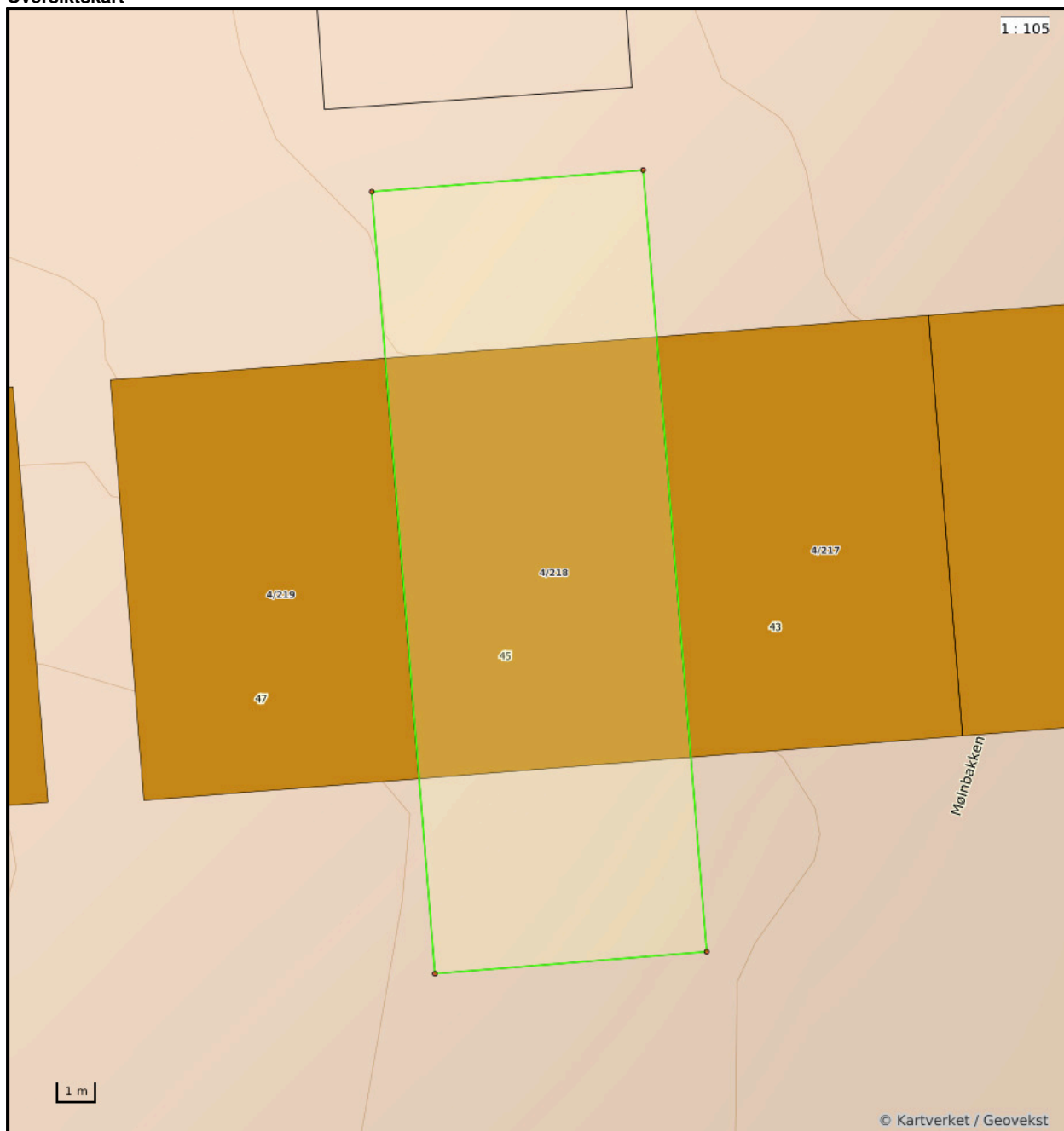
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			53,0		53,0				
H01	1		56,0		56,0				
H02			27,0		27,0				

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



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Mølnbakken 45
7350 BUVIKAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius KvalvikTelefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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