

An aerial photograph showing a large body of water (likely a fjord or lake) in the background, surrounded by green hills and mountains. In the foreground, there is a paved road, a parking lot with several vehicles, and a few buildings, including a red one. The area is mostly covered in dense green forest.

aktiv.

Gammelvegen tomt, 7353 BØRSA

**Stor tomt på over 5 mål avsatt til
bolig | Flott utsikt og beliggenhet |
Kommunal vann/avløp på tomten**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

E-post tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

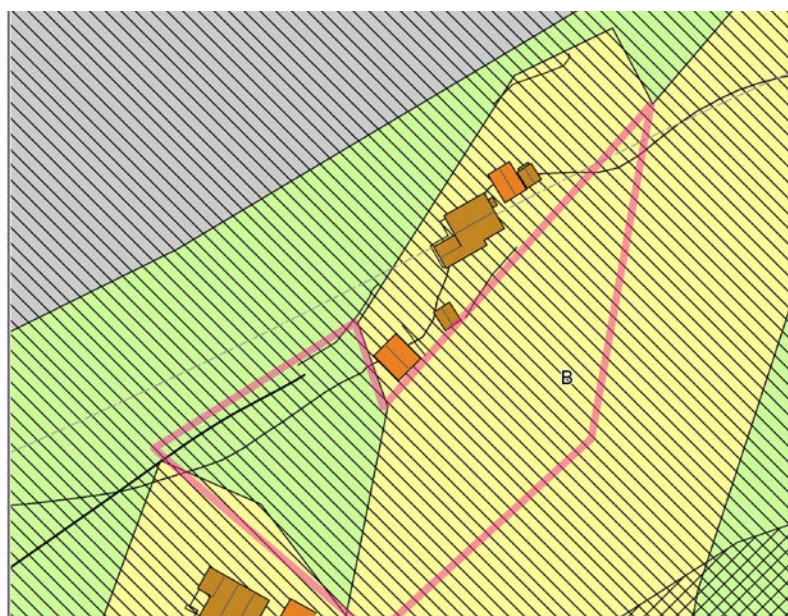
Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 54 542,-
Total ink omk.: Kr 1 554 542,-
Selger: Gunhild Solbu

Boligtype: Tomt
Eierform: Eiet
: m²
Tomtstr.: 5403 m²
Gnr./bnr. 174/34
Oppdragsnr.: 1702230134

Stor tomt på over 5 mål avsatt til bolig | Flott utsikt og beliggenhet | Kommunal vann/avløp

Velkommen til Gammelvegen og denne tomte med flott beliggenhet i Børse. Tomta er på hele 5,4 mål og nyter svært pen utsikt og solforhold. Kommunal vann/avløp ligger på tomte. Ved utvikling av eiendommen på 3 eller flere enheter må det søkes om detaljregulering hos kommunen. Se videre full salgsoppgave for mer informasjon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	13
Egenerklæring	18
Nabolagsprofil	40
Budskjema	49

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5403 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt med solrik beliggenhet i Børsa. Nyter svært god utsikt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i utkanten av et lite boligområde like sørøst for Børsa sentrum i Skaun kommune. Fra eiendommen har man svært fin utsikt over fjorden og nyter svært gode solforhold. Kort vei til marka og friluftaktiviteter. Gangavstand til butikker, apotek, tannlege, lege, offentlige kontorer og bussholdeplass med godt rutetilbud både i retning Trondheim og Orkanger. Børsa ligger i takstsone Stor-Trondheim, noe som betyr bussbillett til "bytakst". Med bil tar man seg til Trondheim på ca. 30 minutter, mens Orkanger er ca. 10 minutter unna.

Barnehage, barneskole og ungdomsskole ligger kort gangavstand unna, og ved skolene finner man også idrettsanlegg med gressbane, kunstgressbane og friidrettsanlegg. Børsa fikk ny barneskole med fullverdig idretthall høsten 2015. Høsten 2019 åpnet nye Skaun ungdomsskole med tilhørende idretts- og kulturhall. Børsa kan også skilte med egen småbåthavn.

Adkomst

Se kart på [finn.no](https://www.finn.no)

Energi Økonomi

Info kommunale avgifter

Det må påregnes kostnader til kommunale avgifter ved påkobling og utvikling av eiendommen. Se Skaun kommunes betalingsregulativ.

Det vil komme kostnader til eiendomsskatt på tomten.

Info formuesverdi

Formuesverdi foreligger ikke.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 174, bruksnummer 34 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/174/34:

19.03.2012 - Dokumentnr: 222660 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5029 Gnr:174 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 149200 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1657 Gnr:174 Bnr:34

Vei, vann og avløp

Offentlig vann/avløp ligger tilgjengelig ved eiendommen. Privat vei idag og ved detaljregulering eller bygging settes det krav om adkomst til eiendommen. Det vil bli kjøper sitt ansvar. Det er per idag privat vei inn til tomta fra nedsiden, samt at det også er vei på oversiden. Det er samme grunneier rundt eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Området er avsatt til boligformål. Se plan/arealkart i salgsoppgaven og finnannonsen.

Det gjøres oppmerksom på at det er et felt på tomta som er merket LNF(grønt).

Utvikling av denne må det enten søkes dispensasjon om eller omgjøres ved detaljregulering. Kommunen er rette instans for spørsmål knyttet til dette.

Kommuneplanens arealdel ligger vedlagt salgsoppgaven. Det samme vedtaket på fradelingssøknaden fra 2012.

Eiendommen ligger i et område støysone for E39.

Utsnitt av kommuneplanen på generelt grunnlag. Det anbefales alle å lese kommuneplanens arealdel og ta kontakt med kommunen for spørsmål som omhandler eiendommen/tomta.

Detaljregulering

§5.2.1. For alle områder der det planlegges en samlet utbygging av 3 eller flere boliger kreves det innenfor delplanene godkjent detaljreguleringsplan der det ikke er særskilt krav om områdeplan først.

§5.2.2. Alle nye planforslag og utbyggingsprosjekter skal beskrive hvordan tiltaket ivaretar kommuneplanens langsiktige mål, bestemmelser, retningslinjer. Det skal beskrives hvordan tiltaket forholder seg til karakter, struktur, landskap og bebyggelse i tilstøtende områder.

Detaljregulering

§5.2.1. For alle områder der det planlegges en samlet utbygging av 3 eller flere boliger kreves det innenfor delplanene godkjent detaljreguleringsplan der det ikke er særskilt krav om områdeplan først.

§5.2.2. Alle nye planforslag og utbyggingsprosjekter skal beskrive hvordan tiltaket ivaretar kommuneplanens langsiktige mål, bestemmelser, retningslinjer. Det skal beskrives hvordan tiltaket forholder seg til karakter, struktur, landskap og bebyggelse i tilstøtende områder.

Teknisk infrastruktur

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Med teknisk infrastruktur menes blant annet vei (inkludert gang- og sykkelvei), vann- og avløpsledninger, EL og IKT, som er nødvendig å etablere på grunn av utbyggingen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Kjøper er kjent med at det må bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dette gjelder alle ubebygde tomter.

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 med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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

1 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

37 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 500 000,00))

54 542,- (Omkostninger totalt)

1 554 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 54 542

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er

det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14990 ,-
oppgjørshonorar kr 4750 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i
henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies
opp, har megler krav på å få dekket direkte utlegg og markedsføring. Alle beløp er inkl.
mva.

Oppdragsanvarlig

Tor Håkon Skogstad

Eiendomsmegler

tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Tlf: 904 03 103

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

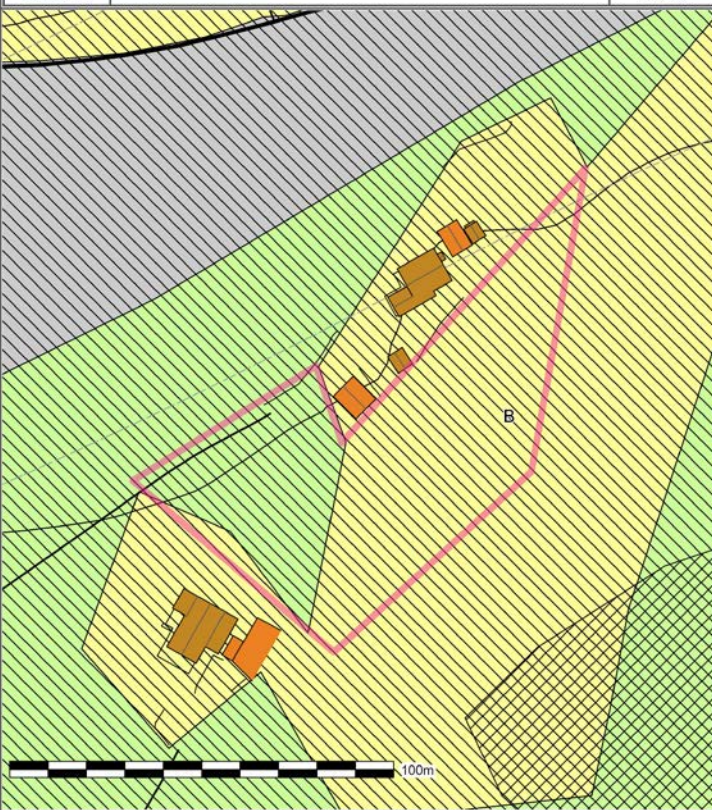
07.09.2023







	Eiendom:	Gnr: 174	Bnr: 34	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:				
	Hj.haver/Fester: SOLBU GUNHILD, POSTBOKS 32, 7358 BØRSA				
SKAUN KOMMUNE	Dato: 6/9-2023 Sign:				Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i

	Eiendom:	Gnr: 174	Bnr: 34	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:				
	Hj.haver/Fester: SOLBU GUNHILD, POSTBOKS 32, 7358 BØRSA				
SKAUN KOMMUNE	Dato: 6/9-2023 Sign:				Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV		Oppdragsnr.	
Adresse	Gamalveien Gun/bun 174/34 (Tomt)			
Postnr.	7553	Sted	BØRSA	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja				
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja				
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja				
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig				
Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? ☒ Ac ☐ Med ☐ Tomt				
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja				
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.				
Selger 1 Fornavn		GUNHILD		Etternavn
		SOLBU		
Selger 2 Fornavn				Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringsseidendom, 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	3/6-2023	Sted	BØRSA
------	----------	------	-------

Signatur selger 1:

Gunnhild Solleiro

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtagelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtagelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
 - behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Bestemmelser- Kommuneplanens arealdel

Dato for vedtak i kommunestyret:	11.12.2014
Avklaring av innsigelser, vedtak i kommunal- og moderniseringsdepartementet:	09.02.2016
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	08.06.2016
Stadfestelse av kommunestyret:	21.06.2016

Bestemmelsene for kommuneplanen, slik de er tatt inn nedenfor, vil på enkelte punkter bli utfyllt av retningslinjer som står i kursiv. Bestemmelsene legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene, og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen.

§1. Krav om inngåelse av utbyggingsavtaler

Kommunen vil i henhold til plan- og bygningsloven § 17-2 kreve at utbyggingsavtaler skal inngås for hele kommunens geografiske område i de tilfellene som er nærmere presisert nedenfor i disse planbestemmelsene. Ved utarbeidelse av kommunedelplaner eller reguleringsplaner for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til plan- og bygningsloven § 17-2, der dette vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til forutsetninger innenfor planområdet.

Utbyggingsavtale kan av kommunen kreves inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg.

Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp og fjernvarme, og lignende.

§2. Boligutforming og boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtale kan av kommunen kreves inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygnings utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

§3. Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

§3.1. Infrastruktur

Når det er flere utbygger(e)/grunneier(e) inn i et område skal partene seg i mellom avtale kostnadsfordelingen og selv sørge for evt tinglysning av heftelser.

Kostnader til bygging og drift av offentlige hovedanlegg for vann, avløp, veg samt grønt- og nærmiljøtiltak dekkes av offentlige budsjett. Dersom en utbygger ønsker å utvikle et område før offentlig finansiering av hovedanlegg er vedtatt/avklart, blir kostnadene med bygging av disse anleggene belastet utbygger(e)/grunneier(e).

Kostnader til bygging av interne offentlige anlegg for vann, avløp, veg samt grønt- og nærmiljøtiltak dekkes av utbygger(e)/grunneier(e). Driftskostnader knyttet til interne offentlige anlegg for vann og avløp dekkes av årsavgiften. Kostnader til drift av interne offentlige anlegg for veg samt grønt- og nærmiljøtiltak dekkes av offentlige budsjett.

Kostnader til bygging av interne private anlegg for vann, avløp, veg samt grønt- og nærmiljøtiltak dekkes av utbygger(e)/grunneier(e).

Kostnader til drift av interne private anlegg for vann, avløp, veg samt grønt- og nærmiljøtiltak dekkes av de respektive private eiere av anleggene.

All offentlig infrastruktur som utbygger/grunneier forplikter seg til å oppføre, må anses som en bygge- og anleggskontrakt i samsvar med regelverket om offentlige anskaffelser. Dette innebærer bl.a. at utbygger/grunneier selv må sette seg inn i gjeldende regelverk og sørge for at det blir etterfulgt.

§4. Utbyggingsavtaler

§4.1 Innhold i utbyggingsavtaler, jfr. pbl § 17-2

I forbindelse med plan- og byggetiltak hvor det forutsettes inngått utbyggingsavtale skal slik avtale være inngått før igangsettingstillatelse gis. Avtalen skal som minimum regulere ansvar, organisering og kostnader for utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur. Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan være opparbeidelse av teknisk – og grønn infrastruktur samt eventuelle nødvendige geotekniske stabiliseringstiltak o.l.

Dersom tiltak involverer flere utbyggere, og man ikke gjennom en utbyggingsavtale blir enig om fordelingen av kostnader, kan kommunen stille krav om jordskifte for fordeling av arealverdier og/eller kostnader ved ulike felles tiltak innenfor angitt infrastrukturene som vist på plankartet, iht. Jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 andre ledd.

§4.2 Infrastrukturfond

I områder som i kommuneplanen er angitt som soner med særskilte krav til infrastruktur vil kommunen opprette egne infrastrukturfond for å finansiere særlig kostnadskrevende infrastrukturtiltak. For å muliggjøre utbygging av slike utbyggingsområder med særlig kostnadskrevende infrastrukturtiltak som rekkefølgebestemmelser vil kommunen vurdere dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene dersom utbygger inngår utbyggingsavtale med kommunen, hvor utbygger aksepterer innbetaling av et anleggsbidrag til infrastrukturfondet. Midlene på fondet øremerkes konkrete infrastrukturtiltak i samme utbyggingsområder.

Skaun kommune kan benytte midlene selv eller inngå avtale med private utbyggere eller andre for gjennomføring av tiltakene. Midler til fondet innbetales av private utbyggere i henhold til inngåtte utbyggingsavtaler, i forbindelse med planer eller dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.

Størrelsen på innbetalingen avtales i hvert enkelt prosjekt gjennom utbyggingsavtalen, men skal ligge innenfor plan- og bygningslovens krav til forholdsmessighet.

§4.3 Krav om fordeling av arealverdier og kostnader, jfr. pbl §12-7 nr. 13

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §11-7 og §12-7 i angitte soner med særskilte krav til infrastruktur, må det ved skriftlig utbyggingsavtale mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 annet ledd, ha kommet i stand en ordning med fordeling av arealverdier og/eller kostnader ved ulike felles tiltak innenfor angitte infrastruktursoner som vist i arealdel.

§5. Plankrav

§5.1 Områdeplan

§5.1.1 Det skal utarbeides områdeplan for nye boligområder på Ilhaugen/Snefugl nord, Buvikåsen, Viggja, Viggja havn og Lykkjeneset før det kan søkes om tillatelse til tiltak i disse områdene. En områdeplan må særlig klarlegge volumbetraktninger, tetthet og utbyggingsrekkefølge i feltene. Områdeplanens avgrensning har samme avgrensning som sone markert med særlige krav til infrastruktur.

§5.2 Detaljregulering

§5.2.1. Før alle områder der det planlegges en samlet utbygging av 3 eller flere boliger kreves det innenfor delplanene godkjent detaljreguleringsplan der det ikke er særskilt krav om områdeplan først.

§5.2.2. Alle nye planforslag og utbyggingsprosjekter skal beskrive hvordan tiltaket ivaretar kommuneplanens langsiktige mål, bestemmelser, retningslinjer. Det skal beskrives hvordan tiltaket forholder seg til karakter, struktur, landskap og bebyggelse i tilstøtende områder.

§6. Rekkefølgebestemmelser

§6.1 Teknisk infrastruktur

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Med teknisk infrastruktur menes blant annet vei (inkludert gang- og sykkelvei), vann- og avløpsledninger, EL og IKT, som er nødvendig å etablere på grunn av utbyggingen.

Dersom rekkefølgebestemmelser består av særlig kostnadskrevende infrastrukturtiltak i områder hvor er etablert særskilte infrastrukturfond, kan kommunen vurdere å gi dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene dersom utbygger, før dispensasjonen gis, har inngått en utbyggingsavtale med plikt til å innbetale anleggsbidrag til det aktuelle infrastrukturfondet.

§6.2 Utomhusarealer

Utomhusanlegg og lekearealer skal ferdigstilles før ny boligbebyggelse tas i bruk.

Dersom ferdigstillelse av boliger skjer på en tid på året hvor ferdigstillelse av utomhusarealer er vanskelig vil kommunen normalt gi midlertidig brukstillatelse med forbehold om at de aktuelle utomhusarealene ferdigstilles kommende sommer.

§6.3. Skole- og barnehagekapasitet

Byggetillatelse for nye områder forutsetter at skole- og barnehagekapasiteten for det aktuelle området er tilstrekkelig til å dekke det antatte behov som oppstår ved utbyggingen av området.

§6.4. Opparbeidelse av gang- og sykkelveger

Det skal etableres gang- og sykkelveger for nye boligfelt langs fylkesveier inn til nærmeste sentrumsfunksjon før utbygging realiseres.

§7. Miljø og grunnforhold

§7.1 Hensynssoner og sikring

Ved detaljregulering skal det gjennomføres en skredvurdering av fagkyndige.

I områder vist med fare for ras og skred, jamført NVE sine farekart og databaser, skal det foreligge dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for tiltak i henhold til gjeldende regler og forskrift før tillatelse til tiltak gis.

Skredsikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan.

Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad.

Naturlig flomveier skal kartlegges og så langt mulig bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier ved detaljregulering.

Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

§7.2 Støy og forurensing

§7.2.1. Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Der støyen kan forventes å overskride grenseverdier i tabell 3 i T-1442/2012, skal det så tidlig som mulig i planprosessen foretas en støyfaglig utredning av tiltaket. Dette innebærer at støyberegninger skal foreligge senest samtidig med planforslaget oversende kommunen.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Kommunens støysonekart for veg og jernbane skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger. Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser. Lydnivå (Lden)i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

§7.2.2. Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

§7.3 Krav til bygge- og anleggsfasen

§7.3.1. I Krav til bygge- og anleggsfasen § 23.1 Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstillende.

§8. Bestemmelser for utforming og lokalisering i byggeområder

§8.1 Bebyggelsens utforming

Ved oppføring av ny bebyggelse og endring av eksisterende, skal det tas hensyn til strøkets karakter når det gjelder, dimensjon, volum, form, utvendig materialbruk og farge i tråd med prinsippene i plan- og bygningsloven § 29-2.

§8.2 Formål

§8.2.1 Nåværende boligområder kan fortettes gjennom fradelinger med nye frittliggende boligbygg, og/eller suppleres med mindre tilbygg og påbygginger.

§8.2.2. Bygging for andre formål enn de formål som er fastsatt i planen forutsetter dispensasjon.

Dispensasjon kan normalt ikke påregnes. Kommunen kan, etter at berørte parter har fått uttalt seg, godkjenne at deler av boligbebyggelsen i områder regulert til boligformål tas i bruk til mindre næringsvirksomhet dersom dette ikke forringer boligområdetets kvaliteter trafikalt, visuelt og miljømessig.

§8.2.3. Områder for blandet formål skal brukes til kontorer, forretninger, offentlige og private tjenester samt boliger. Av første etasje skal min. 30% av arealene tilrettelegges for kontorer og forretninger med de tekniske krav som følger av dette.

§8.3 Høyder

I første etasje skal det legges inn en minimumshøyde 4,5 m. i reguleringsformål som omfatter blandet formål kombinert bebyggelse og anleggsformål, forretning, tjenesteyting og næringsvirksomhet. Ytterligere økning i etasjeskille kan vurderes ved detaljregulering.

§8.4 Tetthet

Kommuneplanen stiller følgende minimumskrav til tetthet;

- Minimum 4 boliger pr. daa i gjennomsnitt i sentrumskjernen
- Minimum 4 boliger pr. daa i gjennomsnitt i sentrumsområdene
- Minimum 2.5 boliger pr daa i nye og uregulerte sentrumsnære byggeområder

§8.5 Parkeringsdekning

Parkeringsbehovet skal sikres i henhold til bestemmelsene nedenfor.

Parkering skal dekkes på egen grunn.

Områdeinndelingen er vist på plankartet.

Kravet til antall plasser fremgår av følgende matrise:

P-område 1 – Sentrum

P-område 2 – Sentrumsområdet

P-område 3 – Andre områder utenfor sentrumsområdet

P-område Type bebyggelse	1. P-område Børsa og Buvika sentrum	2. Sentrumsområdet >1,5-3 boliger pr/daa	3. Andre områder
Enebolig	-	3	3
Rekke-/kjedehus	2	2	2,5
≥ 3 roms leilighet	1,75	2	2,25
≤ 2 roms leilighet	1,25	1,5	1,75
Kontor (pr. 100 m ² bruksareal)	2	2	-
Butikk (pr. 100 m ² bruksareal)	2,2	2	-
Industri/lager (pr. 100 m ² bruksareal)	0,5	0,5	-

For skoler, barnehage, institusjoner, forsamlingshus og lignende skal kravet til parkeringskapasitet vurderes ved hvert enkelt tilfelle.

§8.5.1 Frikjøp og parkeringsbidrag

Frikjøp og parkeringsbidrag gjelder bare for P-område 1 i Børsa.

Frikjøpsordning:

Ved utbygging på tidligere ubebygget grunn skal utbygger/grunneier betale til kommunen et frikjøpsbeløp pr. manglende biloppstillingsplass. Etablerte virksomheter må ved nybygg eller utvidelse av eksisterende bygg betale til kommunen et frikjøpsbeløp per manglende biloppstillingsplass.

Innbetalt beløp til kommunen for frikjøp av parkeringsplasser skal benyttes til bygging og drift av et kommunalt parkeringsanlegg.

Disse bestemmelsene gjelder også for kommunal utbygging på egen tomtegrunn.

Skaun kommunestyre vedtar de til enhver tid gjeldende satsene for frikjøp av parkeringsplasser.

§8.5.2. Parkeringsplan

Gjelder for P-område 1 og P-område 2.

Som en del av søknad om tillatelse til tiltak, skal det foreligge en parkeringsplan i tråd med kravene i plan- og bygningsloven § 28-7. Denne planen skal vise hvordan en skal løse parkering av biler, motorsykler og sykler.

§8.5.3 Garasje

Ved byggesøknad for bolig skal det vises areal for garasje. For frittliggende enebolig skal det vises areal til dobbeltgarasje, selv om det ikke er aktuelt å bygge garasje samtidig med boligen. I tillegg skal det være minimum en gjesteparkeringsplass.

§8.6 Strandsonen

§8.6.1 Ved nye tiltak i strandsonen skal allmennhetens ferdsel langs sjøen sikres, bl.a gjennom de stier som er vist på arealplankartene.

§8.6.2. Nye naust skal plasseres i grupper sammen med eksisterende naust i områder som løser naustbehovet for flere eiendommer. Størrelsen skal ikke overstige 5 x 8 m. Naust kan ikke innredes for overnatting og beboelse. Naust kan ikke deles fra den eiendommen det opprinnelig var bygd for å tjene.

§8.7 Hyttebebyggelse

§8.7.1. Ny hyttebebyggelse langs strandsonen og ved Ånøya skal opparbeides med krav til vei, vann, kloakk og renovasjon som for boligstandard.

§8.7.2. Nye spikertelt kan bare etableres på områder regulert til campingplass og i henhold til godkjent reguleringsplan. Tiltakene er søknadspliktige.

§8.8 Felles utearealer

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være på min. 30 % av bruksarealet (BRA).

Utearealene skal lokaliseres slik at områdene er beskyttet mot trafikk, forurensinger, støy og annen helsefare. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold. Som hovedregel skal arealer avsatt til lek ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt kan vurderes godkjent dersom det har særskilte kvaliteter (akebakke, klatrenett og lignende).

§8.9 Brannvannskapasitet

Ved prosjektering av nye bygg kan brannvesenets høydeberedskap ikke benyttes som alternativ rømningsvei der rømning skal skje i høyder over 8 meter over planert terreng. Det skal anlegges en ekstra rømningsvei for bygninger som går over 3 etasjer.

§9. Bestemmelser for delplan Børsa/Viggja

§9.1 Områder med kulturhistorie verdi

§9.1.1. Børsaøra bevaringsområde: Området har et bevaringsverdig bygningsmiljø. Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller endret i eksteriør.

Unntak kan gjøres for tilbakeføring til tidligere situasjon. Det faste utvalg for plansaker kan tillate en begrenset nybygging så fremt dette er tilpasset helheten i strøket, helheten av hus og hage og eksisterende bygninger med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge. Antikvarisk fagmyndighet skal høres ved dele- og byggesaker innen området.

§9.1.2. Avsatt boligareal ved kirka kan ikke bebygges før området er frigitt i hht kulturminneloven. Ny bebyggelse skal i utbyggingsmønster, dimensjoner, materialbruk, utforming og fargesetting ta hensyn til strøks- og bygningskarakteren på Børsaøra.

§9.1.3. Areal avsatt til offentlig formål ved kirka kan ikke utnyttes før området er frigitt i hht kulturminneloven.

§9.2 Rekkefølgebestemmelser

§9.2.1 Det skal utarbeides områdeplan for Viggja, område merket **J** før tillatelse til tiltak gis.

Detaljplaner skal sees i en helhetlig utvikling av Viggjaområdet. Plassering av planens grønnsystemer i ubebygde områder er veiledende. Reguleringsplanene for områdene skal vise nøyaktig plassering og dimensjonering.

§9.2.2 Før det gis tillatelse til bebyggelse av boligarealene på Naustmælen skal det oppføres bru til Børsaøra.

§9.2.3 Før det kan gis brukstillatelse på byggeprosjekter i Børsaberget sør for E-39 skal det være etablert gang- og sykkelvei m/gateløs langs Fv757, fram til avkjøring for feltet.

§9.2.4 Boligområdet på Naustmælen kan ikke bygges ut før behov for boliger innen pleie og omsorg er avklart. Ny bebyggelse skal i utbyggingsmønster, dimensjoner, materialbruk, utforming og fargesetting ta hensyn til strøks- og bygningskarakteren på Børsaøra. Før området bygges ut, må det foretas undersøkelser i grunnen for å kartlegge evt. forurensning. Evt. avdekket forurensning må fjernes før igangsettingstillatelse kan gis.

§9.2.5 Allmenheten skal sikres tilgang til strandsonen inklusivt friområder langs Eliløkken.

§9.2.6 Før områdene langs Hesthåggåvegen (Gammelvegen) kan bebygges skal det være etablert gang- og sykkelvei m/gateløs fra Viggja sentrum fram til feltene.

§9.2.7 Før boligene på "garasjebyggtomta" i Viggja ferdigstilles må det etableres minimum 5 parkeringsplasser ved Fv. 800 og gangsti fra Fv. 800 til fjæra for allmenheten.

§10. Bestemmelser tilknyttet Næringsarealet på Høgsetåsen med tilhørende ny hovedveg fra Fv 709 via Høgsetåsen til Viggja, delplan Børsa/Viggja

§10.1. Byggetiltak og infrastruktur

§10.1.1. Før det iverksettes byggetiltak skal det utarbeides en områdeplan for området markert med **K**.

I områdeplanen skal arealbruk tilpasses anbefalinger gitt i utredningen vedrørende vilt og naturtyper og som vist i hensynssoner i arealplanen.

10.1.2. Tillatelse til utbygging av Høgsetområdet forutsetter utbygging av vegtrase som vist i arealplanen. Dette gjelder trase fra Fv709 via Høgsetåsen og til E39 i Viggja. Planarbeid for Høgsetåsen inkluderer utredning av nytt planfritt kryss på E39 i Viggja.

§10.2. (§ 11-9) Hensynssone - naturmiljø

Innenfor område markert med K og merket med hensynssone naturmiljø, skal det utarbeides reguleringsplan før det kan iverksettes tiltak. Reguleringsplanen skal vise hvor og hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivarettatt.

I og inntil områdene hensynssone – naturmiljø skal hensynet til biologisk mangfold tillegges stor vekt i forvaltning og planlegging. Det er avsatt en buffersone på 30 meter rundt hensynssone naturmiljø som dekker naturtyperegistreringer på Stykkjeskammen, Stormyra sørøst og Granåsmyra vest.

§ 11. Bestemmelser for havne- og næringsområdet, delplan Børse/Viggja

§11.1 Plankrav

Det skal utarbeides områdereguleringsplan for område merket **I**, før gjennomføring av nye tiltak i planen. Planen skal vurdere aktuelle tema som:

- reguleringsformål, tetthet og byggehøyder
- planlagt bebyggelse, interne veger, renovasjonsløsninger/avfallshåndtering, parkeringsløsninger, friområder, terrengbearbeiding, grøntsoner m.m. gjennom prinsipiell illustrasjonsplan som skal synliggjøre nevnte tema.
- atkomstforhold/logistikk. Trafikkvurdering vedlegges planen.
- prinsipielle løsninger for infrastruktur for vann og avløp.
- kapasitetsbehov for strømforsyning samt hensynta høgspenningslinjer.
- eksisterende og ny støysituasjon. Støyvarselkart for vegstøy fra E39 legges til grunn.
- vurdering av grunnforhold, særlig ved tiltak i sjø og strandsonen, med tanke på stabilitet.

§11.2. Planer innenfor området

Reguleringsplan for E39 Øysand-Thamshavn, parsell Viggja –Thamshavn, sist endret 21.08.03, skal fortsatt gjelde, med unntak av områder der planen er i strid med kommunedelplan for arealer som ikke omfatter vegformål og friområde.

Reguleringsplan for Steindalen steinbrudd og masseuttak, datert 11.01.08, skal gjelde foran områdeplan inntil drift i steinbrudd/masseuttak er avsluttet og steinbruddet er sikret og istandsatt i hht driftsplan. Planen kan da avløses av ny detaljreguleringsplan.

Arealer som i gjeldende plan for E39 er regulert til friområde og friområde i sjø, bør vurderes videreført i samband med en eventuell utvikling av større og sammenhengende næringsområde.

§11.3 Bebyggelse og anlegg

§11.3.1 Felles bestemmelser for Bebyggelse og anlegg; Maksimum grad av utnytting er 80 % BYA. Bebyggelsens maksimalt tillatte gesimshøyde er 22 meter.

§11.3.2 Bestemmelser for AN1-3; Formål innenfor området skal være næringsvirksomhet.

§11.3.3 Bestemmelser for AN_F1-F2; Formål innenfor området skal være næringsvirksomhet.

§11.3.4 Bestemmelser for område RU1; Innenfor området er det et eksisterende steinbrudd/masseuttak. Etter endt drift av steinbrudd/masseuttak skal området benyttes til næringsvirksomhet.

§11.4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§11.4.1 Bestemmelser for V1 og V2; V1 er eksisterende veg, E39, som videreføres i planen. V2 er eksisterende veg FV 800, som videreføres i planen.

§11.4.2 Felles bestemmelser for H1 og H_F1; Formål innenfor områdene skal være Havn.

§11.4.3 Avløp i strandsonen; I strandsonen langs fjorden er det markert områder som har avrenning til eller som ligger i følsomme områder, som definert i Forurensningsforskriften del 4 avløp. Dette skal vurderes og hensyntas i områdeplanleggingen.

§11.4.4 Havne- og farvannsloven; Tiltak i sjø faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser og skal godkjennes av havnemyndighet.

§11.4.5 Bestemmelser for H1; Området er eksisterende havneområde.

§11.4.6 Bestemmelser for H_F1; Området er framtidig havneområde.

§11.5 Hensynssoner

Sone for særlig angitte hensyn for infrastruktur er angitt i plankartet.

§12. Bestemmelser for delplan Buvika

§12.1 Føringer gitt til områder i delplan Buvika

§12.1.1. Område markert med **A** på kartet, skal brukes til næringsvirksomhet, dvs. kontor, småindustri, småbåthavn, småbåtverksted og mindre lagervirksomhet. Kommunen kan godkjenne at deler av området tas i bruk til boligformål. Boligandelen kan være inntil 30 % av samlet bruksareal (BRA). Det skal etableres en buffersone mot boliger i vest.

§12.1.2. Før tillatelse til tiltak gis, skal det utarbeides en detaljplan for hytteområde ved Brekka, markert med **B** på kartet. Vann og avløp skal vurderes i reguleringsplanen.

§12.1.3. Det skal dokumenteres at næringsaktiviteten ved Mølla og nytt blandet formål er forenlig med boligformålet, markert med **C** på kartet før tillatelse til tiltak gis.

§12.1.4. Utforming av erosjonssikring av platået med tursti i strandsonen ved Tangen, markert med **D** på kartet, skal skje i samarbeid med geoteknisk kompetanse og Fylkesmannens Miljøvernnavdeling ved igangsatt planarbeid eller ved tillatelse til tiltak gis.

§12.1.5. I forbindelse med sikringstiltak i strandsonen ved Tangen, markert med **E** på kartet skal det anlegges tursti med bru over Vigda ved utløpet. Utforming av brua skal skje i samråd med Fylkesmannens Miljøvernnavdeling.

§12.1.6. Område for merket parsellhage, markert med **F** på plankartet kan ikke tillates bebygget før det utarbeides detaljplan.

§12.1.7. Det skal utarbeides områdeplan for Lykkjneset, markert med **G** på plankartet.

§12.2 Rekkefølgebestemmelser

§ 12.2.1 . Det skal utarbeides områdeplan for Buvikåsen, Snefugl, område merket **H** på plankartet, før tillatelse til tiltak gis. Plassering av planens grønnstrukturer i ubebygde områder er veiledende.

§ 12.2.2. Områdene Buvikåsen (B 58, B59 og B 60) kan ikke åpnes for utbygging før 70 % av boligpotensialet i vedtatte og eksisterende boligområder i Buvika sentrum er fradelt og utbygd.

§13. Bestemmelser for delplan Venn

§13.1 Rekkefølgebestemmelser

Før nye byggeprosjekter innenfor avgrenset sentrumsområde på kartet kan realiseres, skal det utarbeides en reguleringsplan. Denne skal vise detaljerte løsninger på veier, g/s-veier, parkering, skoleområde, kirkegård, butikkområde, eldresenter, boliger etc. Det skal gjennomføres en stedsanalyse som grunnlag for planen.

§14. Bestemmelser for delplan Jåren/Råbygda

§14.1 Fritidsbebyggelse

§ 14.1.1. For områder innenfor delplanen som er avsatt til hytteformål, skal det utarbeides detaljplan.

Kommunen vil vurdere dispensasjon fra dette kravet dersom det dreier seg om enkeltstående hyttetomter hvor det allerede er etablert tilstrekkelig infrastruktur i form av veger o.l.

§ 14.1.2. Det er ikke tillatt å bygge eller fradele tomt for fritidsboliger hvor tomtens eiendomsgrense ligger nærmere enn 50 m fra strandlinjen.

§14.2 Rekkefølgebestemmelser

Før tillatelse til tiltak kan gis på nye boliger på områder i planen, må gang- og sykkelveg mellom Fokset og Nordlandet være planlagt og sikret.

§15. Landbruk- natur- friluftsområder

§15.1 I LNFR-områder tillates kun tiltak som er i overensstemmelse med arealformålet. Spredt bolig- og næringsbebyggelse er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen må anses som nødvendig bebyggelse knyttet til stedbunden næring.

Eksisterende spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse, som tidligere er godkjent, inngår i planen.

Dispensasjon kan vurderes gitt for mindre byggearbeid som påbygg og tilbygg til eksisterende bygninger, samt garasjer og uthus, på bebygd eiendom etter ordinær søknad innenfor disse rammer:

- Tilbygg/påbygg inntil 50 m²
- Nye garasjer og uthus inntil 50 m² BYA, mønehøyde inntil 5 meter
- Grad av utbygging kan ikke overstige 20 %

§16. Områder for råstoffutvinning og deponi

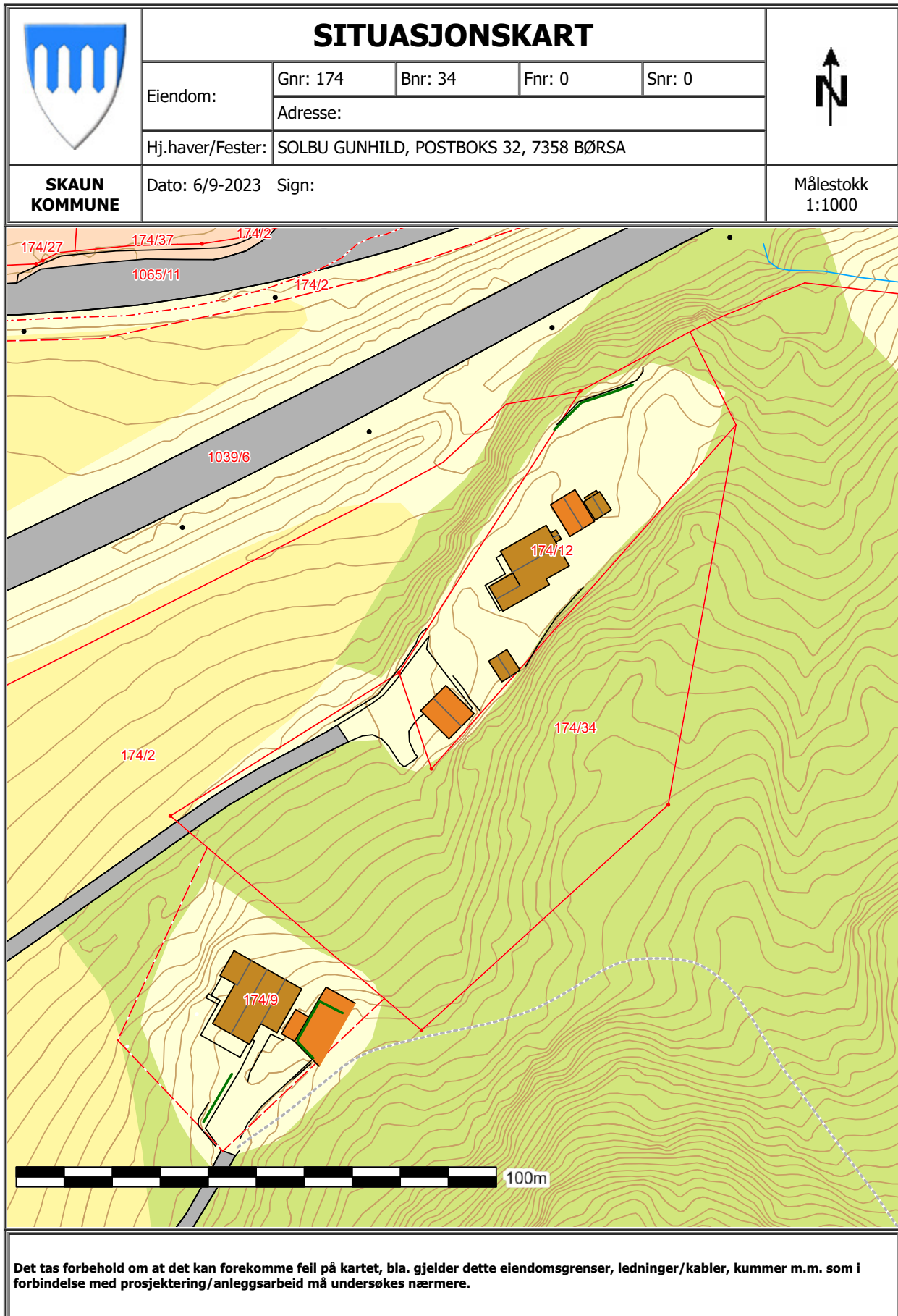
§16.1 Uttak av råstoff eller fradeling til slikt formål i nye områder og utvidelse av eksisterende uttak, kan bare skje i henhold til reguleringsplan.

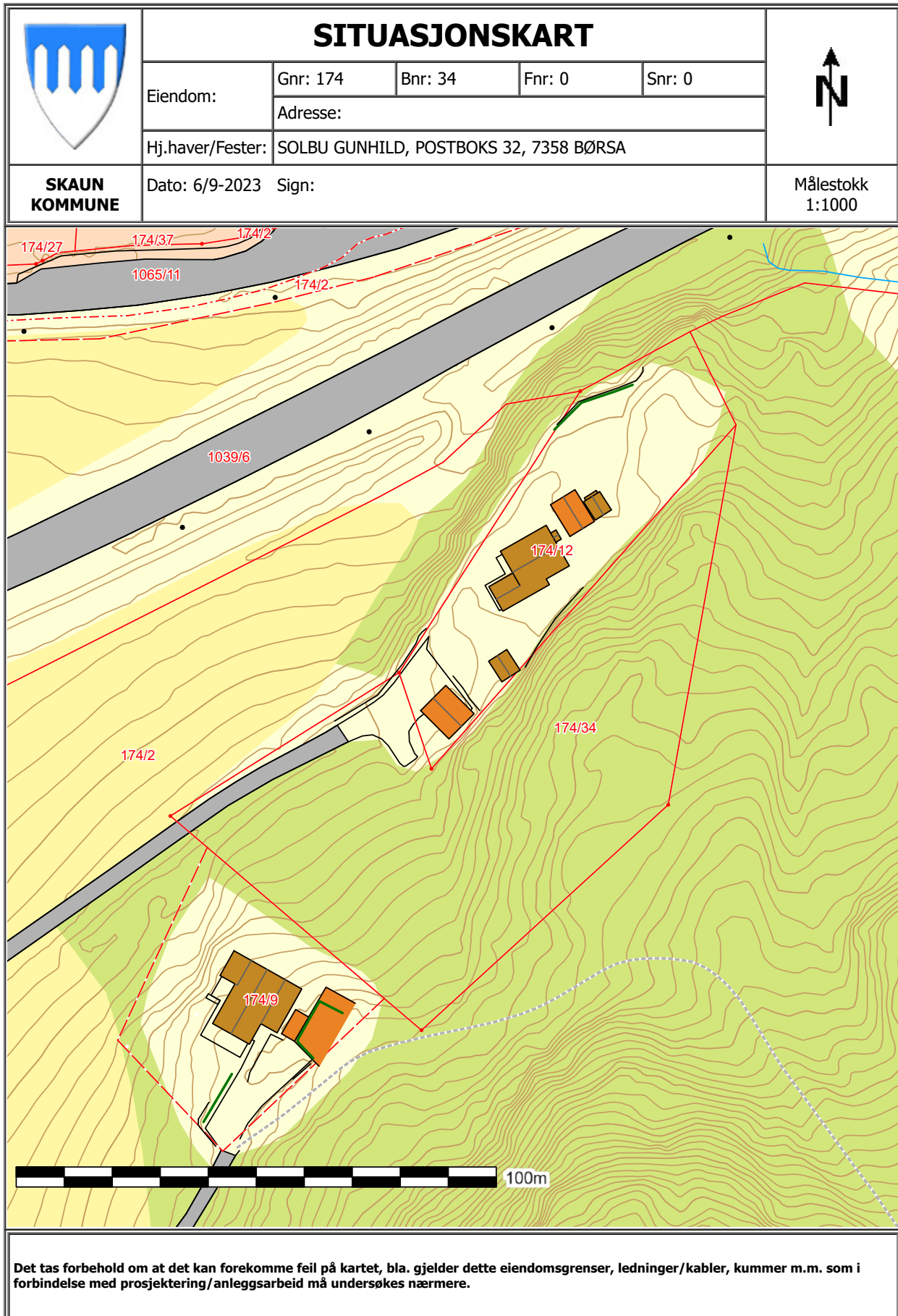
§16.2. Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglig forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og biologisk mangfold.

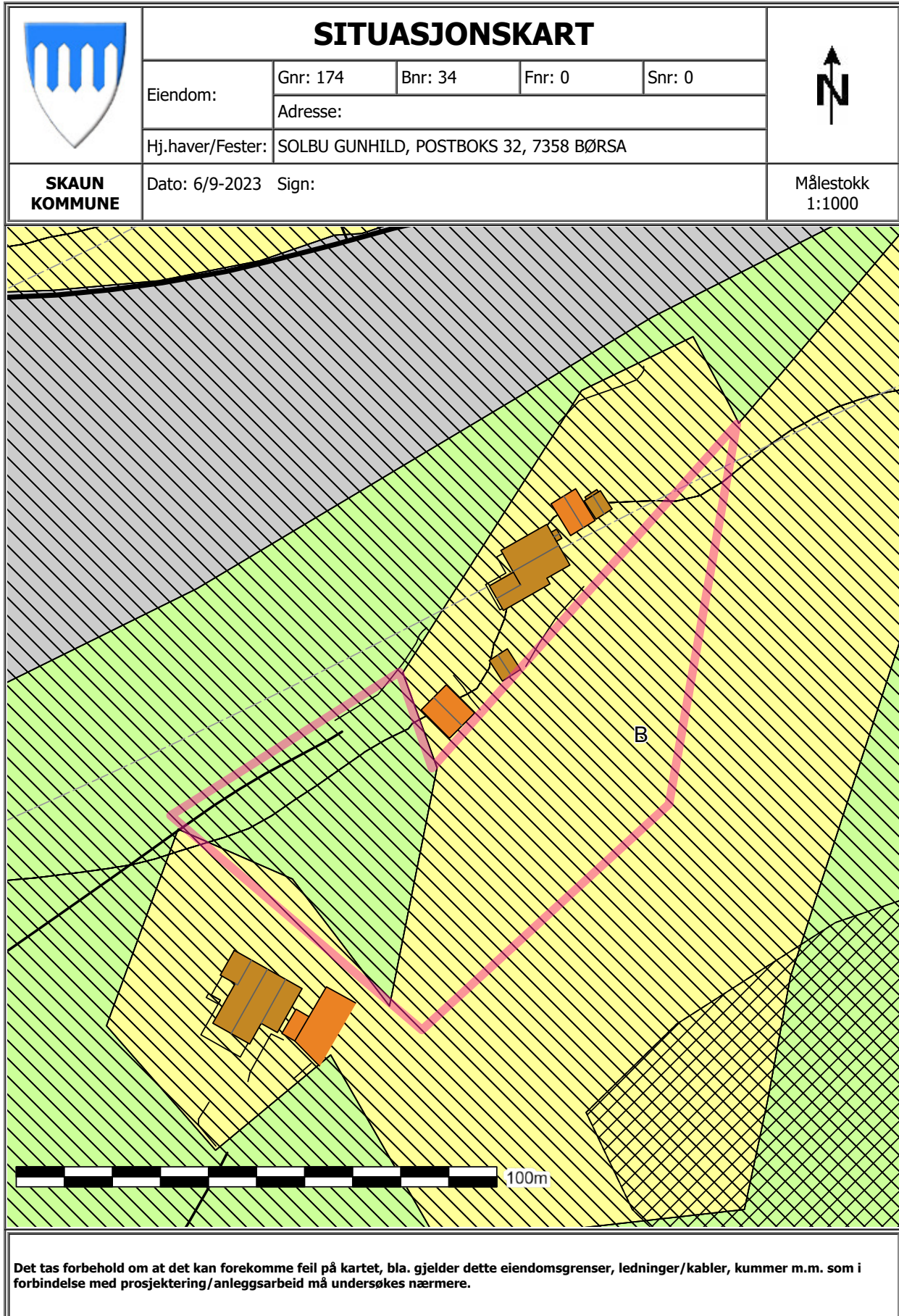
Vurderingen bør være i tråd med de retningslinjer som gis i «Etablering av deponi for rene masser. Rammer for saksbehandling i kommunene Klæbu, Malvik, Melhus, Midtre Gauldal, Skaun, Stjørdal og Trondheim» IKS, avfall og deponi, 5.utkast, september 2008.

§17. Soner med særskilte krav til infrastruktur

Innenfor sone med særskilte krav til infrastruktur som angitt på plankartet skal det inngås utbyggingsavtaler for å regulere gjennomføring av de oppstilte infrastrukturtiltak jfr. § 6. Alternativt kan det stilles vilkår om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor sonen, i ht. Jordskifteloven §2 bokstav h, jfr. §5 andre ledd. Kommunen kan pålegge utbygger innbetaling til bundne fond, som øremerkes til konkrete infrastrukturtiltak, som avtalt i utbyggingsavtaler.







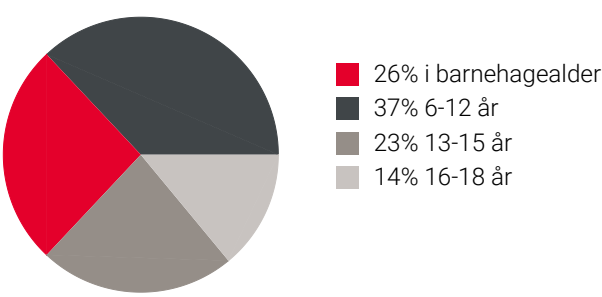
Offentlig transport

🚏 Børskrysset E39	14 min 🚶
Linje 310, 420, 470, 505, 511, 905	1.1 km
🚆 Melhus skysstasjon	19 min 🚗
Linje R60, R70	17.7 km
✈ Trondheim Værnes	49 min 🚗

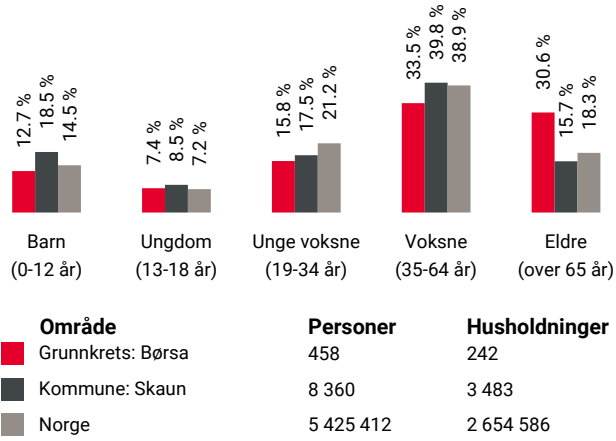
Skoler

Børsa skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
237 elever, 16 klasser	1.3 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 🚶
370 elever, 29 klasser	1.5 km
Skjetlein videregående skole	17 min 🚗
270 elever, 25 klasser	17 km
Orkdal vidaregåande skole	17 min 🚗
500 elever	17.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

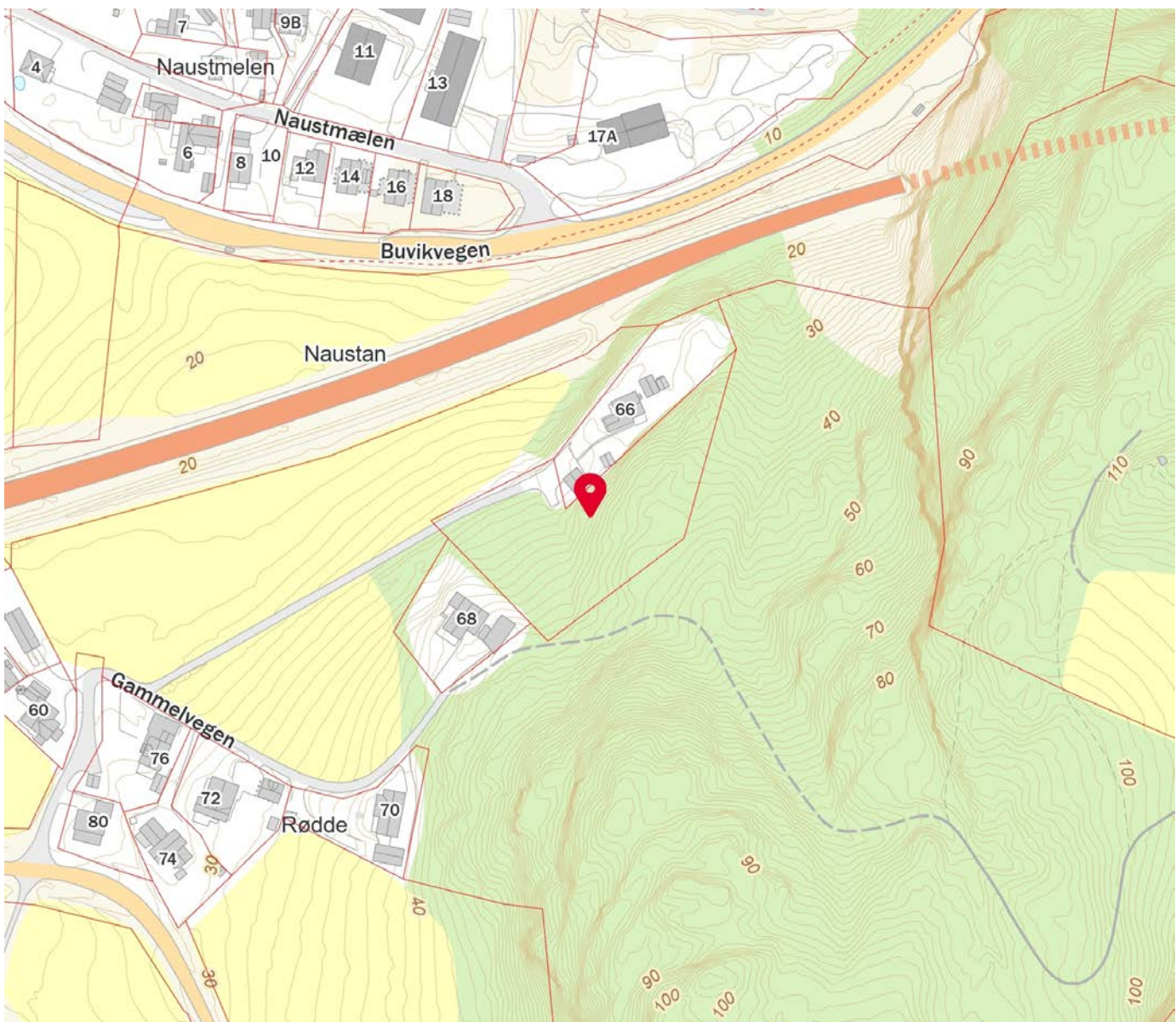
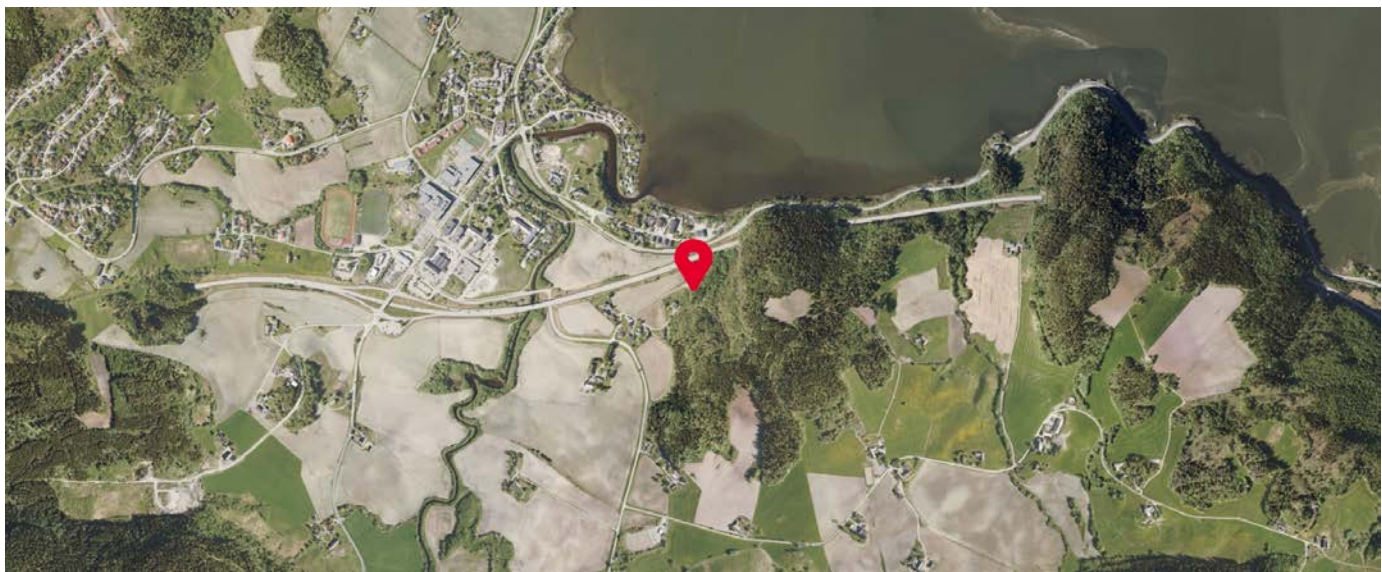
Børsa barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
124 barn	1.4 km
Fredly barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
36 barn	3.1 km
Viggja barnehage (1-5 år)	10 min 🚗
19 barn	7.2 km

Dagligvare

Coop Extra Børsa	13 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.1 km
Kiwi Buvika	8 min 🚗

Sport

⚽ Einmoen idrettsplass - grusbane	10 min 🚶
Fotball	0.9 km
⚽ Moan idrettspark	14 min 🚶
Fotball, friidrett	1.1 km
🏊 Max-gym Buvika	9 min 🚗
🏊 Max-gym Orkanger	15 min 🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Orkla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 3 200/3 600/3 500 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





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 eiendomsmegler. 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.



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 ikraftttredelse 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gammelvegen tomt
7353 BØRSA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad

Oppdragsnummer: 1702230134

Telefon: 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

07.09.2023

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