

The image shows a wooden balcony with a railing, furnished with a dark wicker sofa, two armchairs, and a glass coffee table. The balcony is situated on a hillside, offering a panoramic view of a large lake (Buvikbukta) and distant mountains under a clear blue sky. The furniture is arranged for relaxation, with cushions and a blanket on the sofa. The overall atmosphere is peaceful and scenic.

aktiv.

Mølnbakken 10, 7350 BUVIKA

**Pen 3-roms leilighet fra 2013 |
Carport med elbillader | To solrike
terrasser | Utsikt mot Buvikbukta |
TGO & TG1 på alt**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 370 000,-
Omkostn.: Kr 85 600,-
Total ink omk.: Kr 3 455 600,-
Felleskostn.: Kr 2 500,- pr mnd
Selger: Truls Bendos Trondsetås
Nora Nesvold

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 73/78 kvm
Tomtstr.: 483 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 110
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1710250202

Velkommen til Mølnbakken 10!

Aktiv Eiendomsmegling v/Marius Kvalvik har gleden av å presentere Mølnbakken 10 - en pen 3-roms leilighet oppført i 2013. Her har man gangavstand fra alt du trenger i det daglige, inkl. skole, barnehage og dagligvarebutikk og bussholdeplass m.m.

Leiligheten disponerer carport og har to terrasser på hhv. på ca. 24 og 10 kvm, hvor den ene har nydelig utsikt mot Buvikbukta. Inne får du blant annet både bad og eget vaskerom, to soverom og et romslig stue- og kjøkkensone.

Verdt å merke seg:

To soverom

TG0 og TG1 på alt i rapport

Parkering i carport

Lagring i bod på ca. 5 kvm

Pent oppusset de siste årene

Sosialt og koselig naboskap

Lekkert kjøkken

Solrik terrasse på ca. 24 kvm med ettermiddag- og kveldssol

Terrasse på ca. 10 kvm med tidlig ettermiddagssol



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	41
Plantegning	56
Energiattest	57
Vedtekter	58
Husordensregler	69
Byggetegninger	71
Ferdigattest	77
Seksjoneringstegninger	79
Situasjonskart	84
Matrikkelkart	85
Reguleringskart	88
Reguleringsbestemmelser	89
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 73 m² - Entre, 2 soverom, bad, vaskerom, stue, kjøkken.

BRA-e: 5 m² - Utebod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

35 m² - Terrasser.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utebod ved carport blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

483 m²

Tomtebeskrivelse

Mølnbakken 10 byr på en familievennlig beliggenhet i rolige omgivelser, samtidig som det er kort vei til dagligdagse nødvendigheter. Nabolaget er kjent for sin trygghet og nærhet til naturen, med godt tilrettelagte gangstier, grøntarealer og rekreasjonsmuligheter. Eiendommen har en stor felles tomt med gode parkeringsmuligheter og tilgang til carport.

Beliggenhet

Boligen ligger i Buvika, et etablert og populært boligområde i Skaun kommune.

Området er kjent for sitt aktive lokalsamfunn og korte avstand til både Trondheim og Melhus. Buvika byr på et bredt utvalg av fritidstilbud, skoler og barnehager, og passer ypperlig for familier. Med nærhet til skog og mark er det gode muligheter for turer og

friluftsliv.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. KJENNER DU TIL OM DET ER/HAR VÆRT FEIL TILKNYTTET VÅTROMMENE, F.EKS. SPREKKER, LEKKASJE, RÅTE, LUKT ELLER SOPPSKADER?

Svar: Ja

Beskrivelse: Baderomsplater i dusjhjørnet var modne for utskifting, ble byttet i mars 2025.

2. KJENNER DU TIL OM DET ER UTFØRT ARBEID PÅ BAD/VÅTROM?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ble byttet baderomsplater i dusjhjørnet i henhold til våtromsnormen.

2.1 BLE TETTESJIKT/MEMBRAN/SLUK OPPGRADERT/FORNYET?

Svar: Nei

2.2 ER ARBEIDET BYGGEMELDT?

Svar: Nei

13. HAR DU LADEANLEGG/LADEBOKS FOR ELBIL I DAG?

Svar: Ja

Beskrivelse: Elbillader i carport som går utenfor strømmåler. Fastpris på kr 500 per måned.

16. KJENNER DU TIL OM DET HAR VÆRT UTFØRT ARBEID PÅ TERRASSE/GARASJE/TAK/FASADE?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er snekret veranda på siden ut mot sjøen. Bergstaden Bygg snekret verandaen over, og har tettet den og montert takrenne.

Arbeid utført av: Bergstaden Bygg

22. KJENNER DU TIL MANGLENDE BRUKSTILLATELSE ELLER FERDIGATTEST?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sender inn ferdigattest på terrasse fortløpende.

Innhold

ENTRÉ

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

VASKEROM

Praktisk vaskerom i tilknytning til gangen, utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Slitesterkt gulvbelegg og plater på veggene gir et funksjonelt rom som er enkelt å holde vedlike.

BAD

Lekker baderom med mørke fliser på gulvet og baderomsplater med flisprofil på veggene. Innredet med en moderne servant, praktiske hyller og et dusjkabinett. Gulvvarme bidrar til en lun og behagelig temperatur året rundt.

STUE OG KJØKKEN

Stor og romslig stue i åpen løsning med kjøkken, malt i moderne og behagelige farger. Store vindusflater sørger for godt med dagslys og en luftig atmosfære. Kjøkkenet er innredet med laminatbenkeplate og har integrerte hvitevarer som gir et helhetlig og moderne uttrykk. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse på hele 24 kvm – perfekt for å nyte varme sommerkvelder.

SOVEROM

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

CARPORT OG BOD

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

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

-Ingen.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale i sameiet.

Parkering

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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

82770237

Diverse**ERVERVSBEGRENSNING**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

AREAL

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

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

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

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 3 370 000

Kommunale avgifter

Kr 15 751

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beregnet årsbeløp for kommunale avgifter i 2025 er kr 15 751. I tillegg betales det eiendomsskatt på kr 6 086 for 2025. Skaun kommune fakturerer kommunale avgifter og eiendomsskatt over fire terminer pr år. Kostnadene er fordelt slik:

- Vann abonnement bolig: kr 2 309

- Vann variabel del stipulert: kr 1 410
- Vann abonnement bolig: kr 2 125
- Vann variabel del stipulert: kr 1 297
- Kloakk abonnement bolig: kr 2 714
- Kloakk variabel del stipulert: kr 1 770
- Kloakk abonnement bolig: kr 2 497
- Kloakk variabel del stipulert: kr 1 629
- Eiendomsskatt, bolig og fritid: kr 6 086

Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk og at de kommunale avgiftene som er oppgitt er et beregnet årsbeløp for 2025.

Eiendomsskatt

Kr 6 086

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 889 686

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 558 742

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 4 700

Velforening

Kvartalskontingenten til velforeningen er på 1 175 kroner, som tilsvarer 4 700 kroner i året. Det er ventet en justering i takt med prisstigningen på årsmøtet, og en eventuell økning vil i så fall sannsynligvis gjelde fra september. Kontingenten dekker brøyting av gata, gressklipp og vedlikehold av lekeplasser.

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.

Boenheten

Eierbrøk

83/332

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Brøyting
- Strøing
- Internett/TV
- Løpende vedlikehold
- Felles bygningsforsikring

Dersom man ønsker å benytte seg av elbilladeren i carporten kommer det som et tillegg på fellesutgiftene på kr. 500,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Mølletoppen II

Organisasjonsnummer

912860086

Om sameiet

Sameiets navn er Mølletoppen II. Sameiet består av 4 boligseksjoner og i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 2 bnr 100 i Skaun kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har ikke blitt forelagt budsjett og regnskap for sameiet.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sameiet Mølletoppen II

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 110, seksjonsnummer 3 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/2/110/3:

HEFTELSE

12.11.2013 - Dokumentnr: 977998 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

30.10.2013 - Dokumentnr: 932397 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 83/332

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 07.11.2013

På tegninger i kommunalt arkiv har dagens vaskerom benevnelse som bod. Rommet er innredet som et våtrom og er følgelig innlemmet i boligens primærareal.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.11.2013.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Skyskrova (27.09.2005), og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Styret skal underrettes skriftlig ved utleie av boligen med navn og info om leietaker.

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 370 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

85 600 (Omkostninger totalt)

96 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 455 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 466 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 469 300 (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 85 600

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 990,- Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

09.07.2025

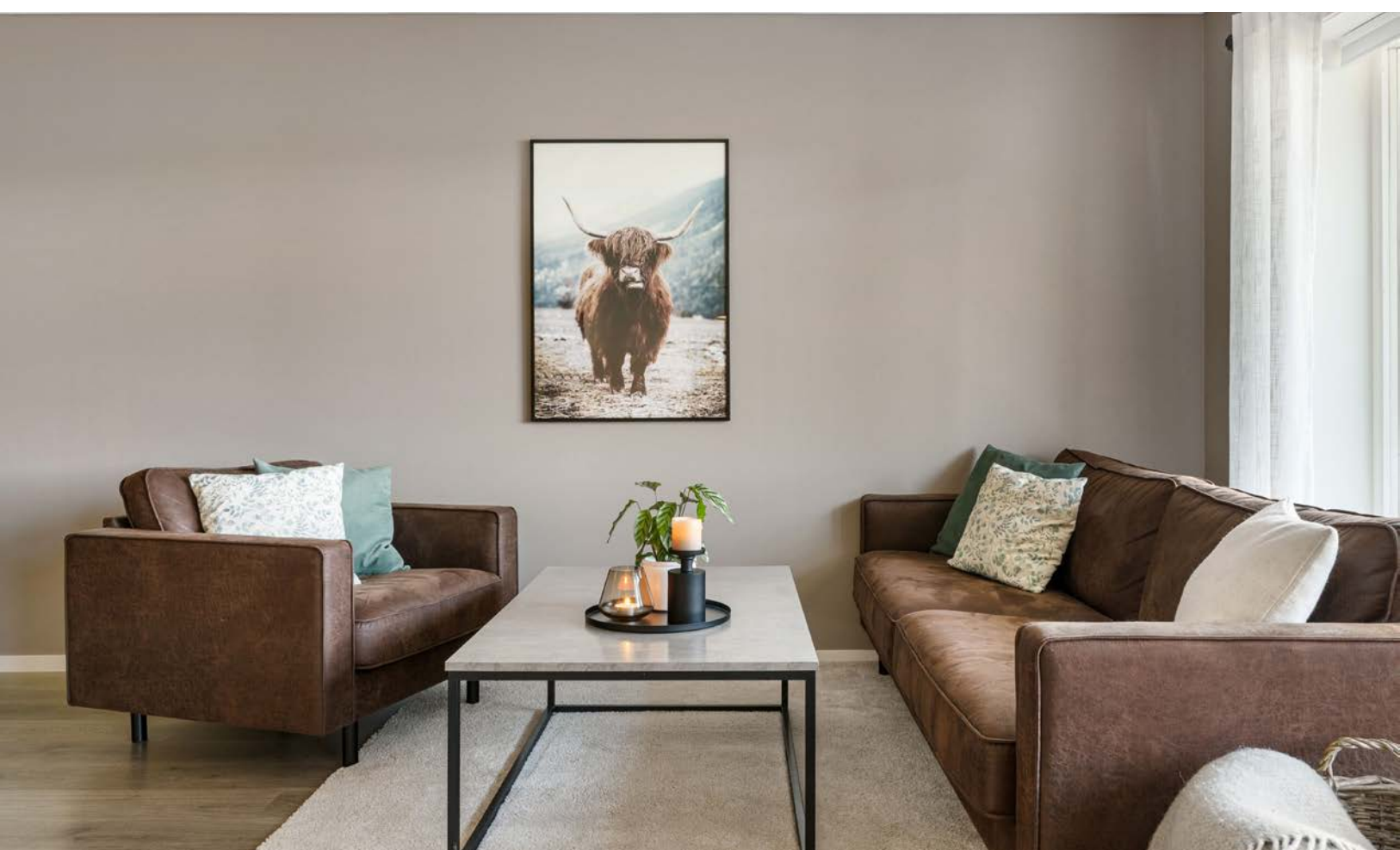




























Vedlegg

Nabolagsprofil

Mølnbakken 10 - Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Piene Mølle Linje 410, 4101	6 min 0.5 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	15 min 12.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min 25.9 km
Trondheim Værnes	46 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 429 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	8 min 7.6 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	13 min 11 km
Melhus videregående skole 560 elever	13 min 11.3 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Buvika	10 min
Extra Buvika	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

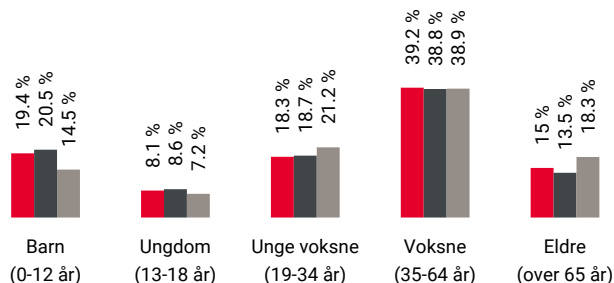
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	6 min 0.5 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Buvika	12 min
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	12 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



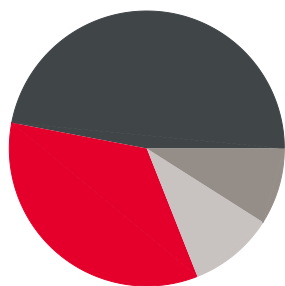
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

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

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Melhus Kjøpesenter

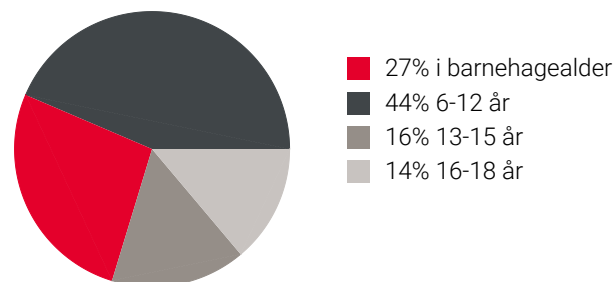
13 min



Boots apotek Buvika

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250202	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nora Nesvold	Truls Bendos Trondsetås
Gateadresse	
Mølnbakken 10	
Poststed	Postnr
BUVIKA	7350
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250202

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Baderomsplater i dusjhjørnet var moden for utskifting, ble byttet i mars 2025

Initialer selger: NN, TBT

1

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

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

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Document reference: 1710250202

- 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
- 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
- Beskrivelse

Sender inn ferdigatest på terrasse fortløpende.
- 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

Document reference: 1710250202

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er 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: 1710250202

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nora Nesvold	c63271ef683cfa1b4fbbc7 0ee8c36f915a92515f	07.07.2025 11:45:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Truls Trondsetås	50d00575c8ba2e613a410 e8730aef40277ecb04b	01.07.2025 14:51:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250202

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Mølnbakken 10 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 2013

BRA: 73 m²

BRA-i: 73 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

14

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

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 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/3341>

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.7.2025

Rapportdato
8.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **TRONDSETÅS TRULS BENDOS**
Navn: **NESVOLD NORA**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Mølnbakken 10, 7350 Buvika**
Kommunenr: **5029** Gårdsnr: **2** Bruksnr: **110** Festenr:
Seksjonsnr: **3** Andelsnr:
Byggeår: **2013**
Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: 4-mannsbolig oppført i 2. etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, teknet med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	73	73	0	0	35
Utebod	5	0	5	0	0
Totalt m²	78	73	5	0	35

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	73	73	0	0	35
Totalt m²	73	73	0	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	73	73	0	Entre, 2 soverom, bad, vaskerom, stue, kjøkken.	
Totalt m²	73	73	0		

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Utebod ved carport blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasen med utgang stue opplyses utvidet i 2024.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-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-1	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 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-1
Innredningen fra byggeåret fremstår uten skader med behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 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?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.	

6.7 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-1**

Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt.

6.8 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**

El-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt.

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2013	
Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Årlig 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-1
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtromsplater i dusjsonen opplyses skiftet i 2025.	
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-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
To plastsluk.	
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-1
To pastsluk 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 sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Wc har utenpåliggende sisterner.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
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(kjøkken/ yttervegg) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone og det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt(baderomsplater). Undersøkelsen viser ingen tegn på 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.	

6.12 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse	
Vaskerommet har belegg på gulv og malte overflater. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, rørfordelerskap, ventilasjonsaggregat, sikringskap og mekanisk avtrekk. Sluket er et plastsluk med klemring og det måles fall mot sluk.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det blir ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssveklser og rommet fungerer som tiltenkt.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

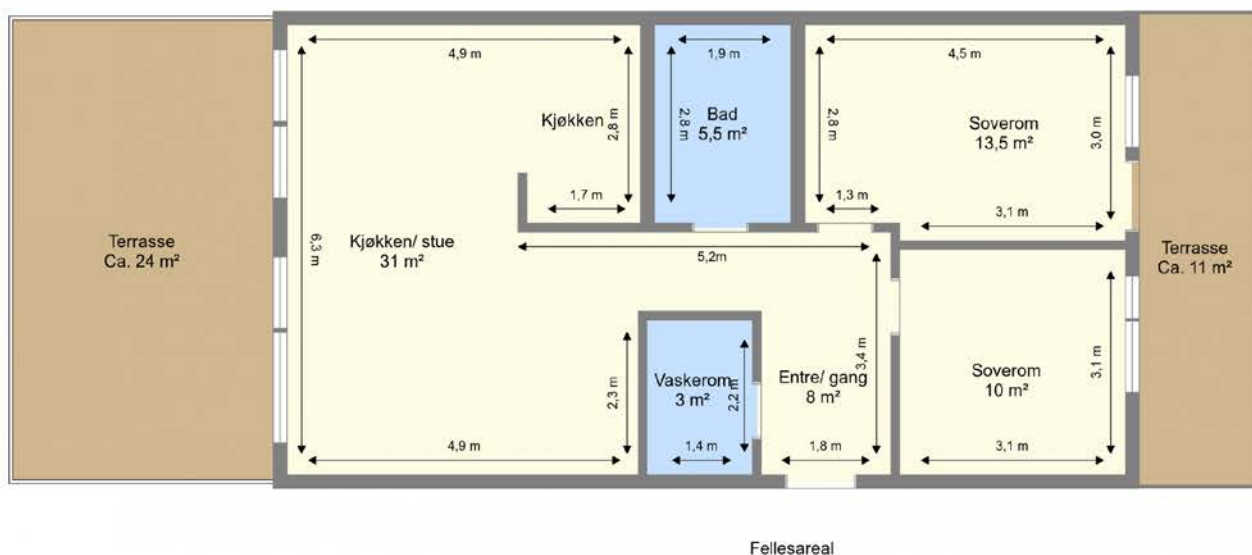
6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Mølnbakken 10, Snr 3

1. Etasje

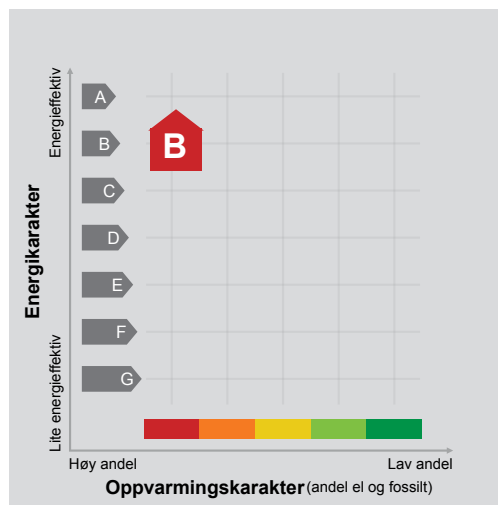


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Mølnbakken 10
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	110
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300400582
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-144014
Dato	05.07.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER FOR SAMEIET MØLLETOPPEN II

Vedtatt på stiftelsesmøte: 31.10.2013

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Mølletoppen II. Sameiet består av 4 boligseksjoner og i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr.2 bnr. 110 i Skaun kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 22. Sameierne har ikke forkjøpsrett.

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

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

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

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

2.1 Parkering

Seksjon 1-4 i sameiet har eksklusiv bruksrett til en car-port med tilhørende sportsbod på velforeningens område. Seksjon 1- 4 har vedlikeholdsansvar for parkeringsanlegget.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UMLEIE

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

4. ORDENSREGLER

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

5. FELLESKOSTNADER

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

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

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

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre sameiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til folketrygdens grunnebeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttet gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 26.

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkong. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller bruksenhetene eller ulemper for andre sameiere.

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

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

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av medlemmer fra hver seksjon, totalt 4 medlemmer inkludert styreleder. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt,

selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

9. STYRETS KOMPETANSE

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

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

10. STYREMØTER

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

11. SAMEIERMØTET

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

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

12. INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

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

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

14. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

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

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

16. FORRETNINGSFØRER

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

17. REVISJON OG REGNSKAP

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

18. FORSIKRING

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

19. TAUSHETSPLIKT

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

20. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

21. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

-o0o-

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 inntreer 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 fattet 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 tjue 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-

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MØLLETOPPEN II

Vedtatt av sameiermøtet ved oppstart av selskapet

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

BRUK AV FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

BRUK AV BOLIG

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

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

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

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

DYREHOLD

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

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

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

ESTETISKE RETNINGSLINJER

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

OVERTREDELSE

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

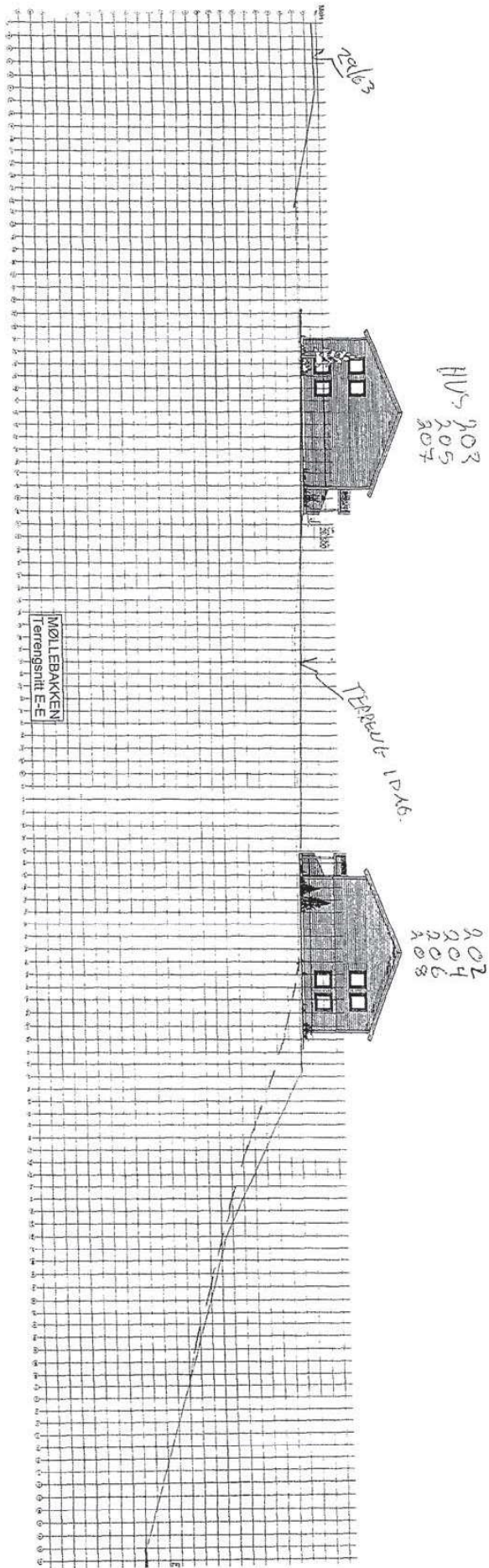
Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

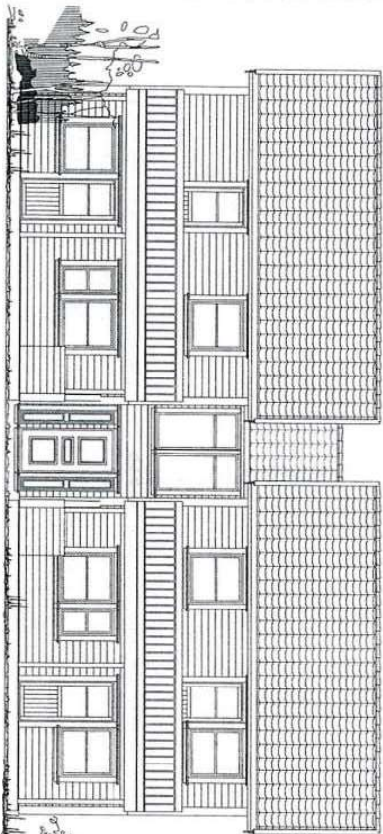
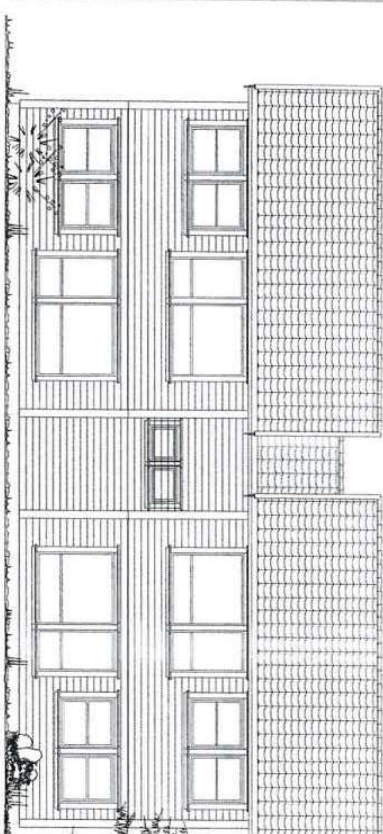
Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

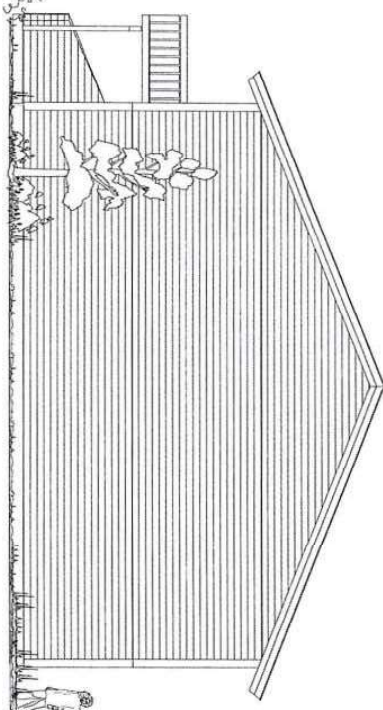
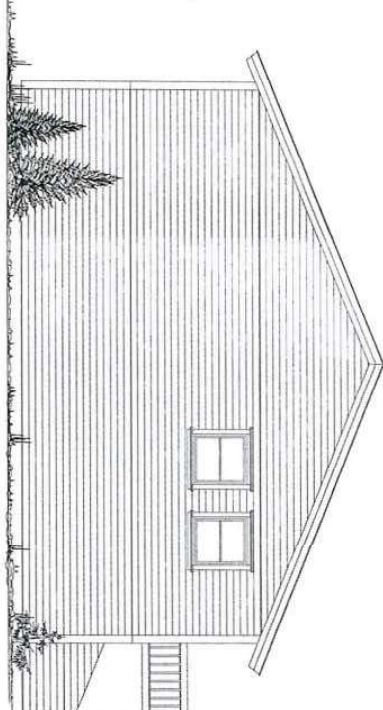
Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.



72



DATA DESIGN SYSTEM

Firemannsbolig B-206

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	KOMMUNE:
		BYGGEPLASS Skyskrova	Skaun
		Graver AS	

SIGN.	DATO

Fasader

Ing. Solum
Gravdalsveien 1, 2048 Torshov
Mobil: 90102367
E-post: s.k.solum@gmail.com

TEGN. SS

GODKJ.

DATO 18.04.2013

PROSJEKT NR. B201

TEGN. NR. 501

M+L 1:100

G.NR.

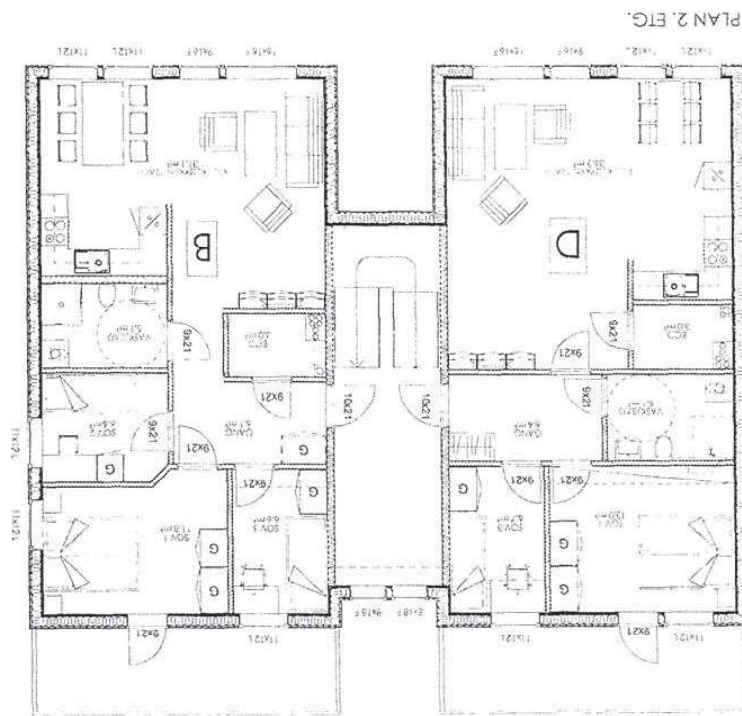
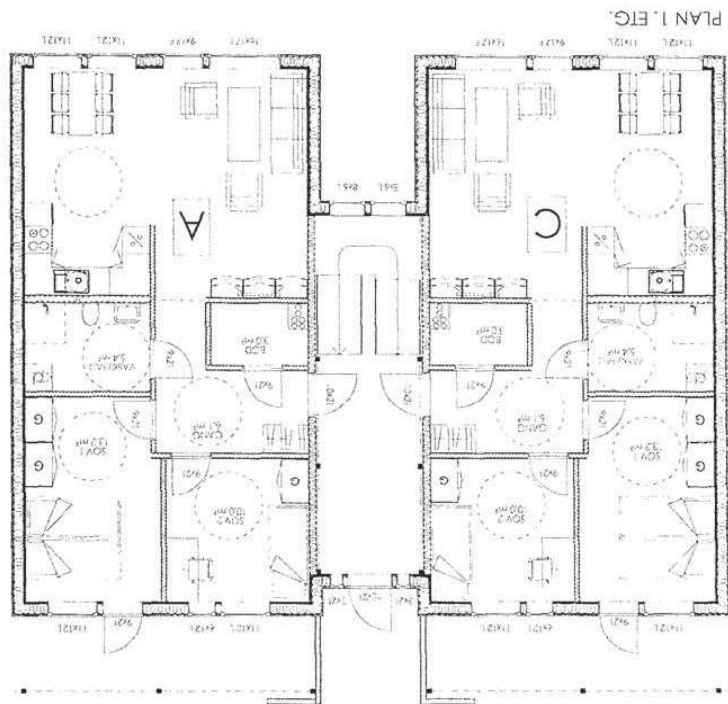
DATO:

B.NR.

ANS. PRO

TEGNINGEN MÅ HVERKEN SELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES TIL UT-REISE AV ARBEIDEN SOM SKYHOLT BOLIGPROJEKTERING IKKE MEDVIRKER I

E3



DATA DESIGN SYSTEM

Fremmannsbolig B-206

Planer 1.etg og 2.etg

Ing. Solum

Grafikk 1-1348 Nordby
Tlf. 90122351
Postboks 1000 0401 Oslo

REV. ANT.

REVIDERINGEN GJELDER

BYGGEPLASS
Skyskrova

KOMMUNE
Skaun

Graver AS

TEGN. SS

GODKJ.

DATO 18.04.2013

PROSJEKT NR. B201

TEGN. NR. 502

M+L 1:100

SIGN.

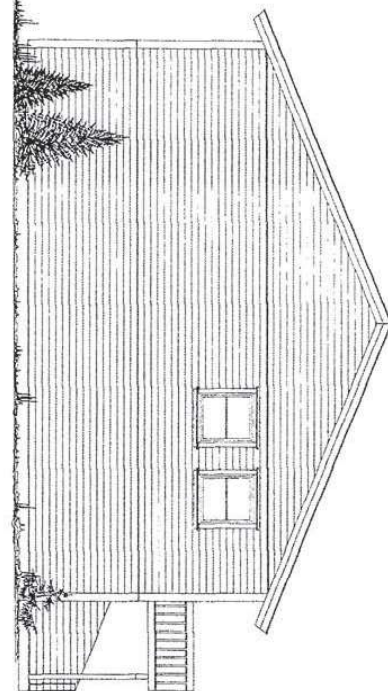
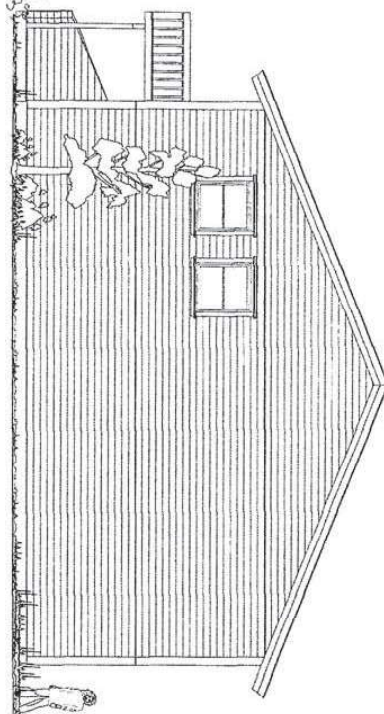
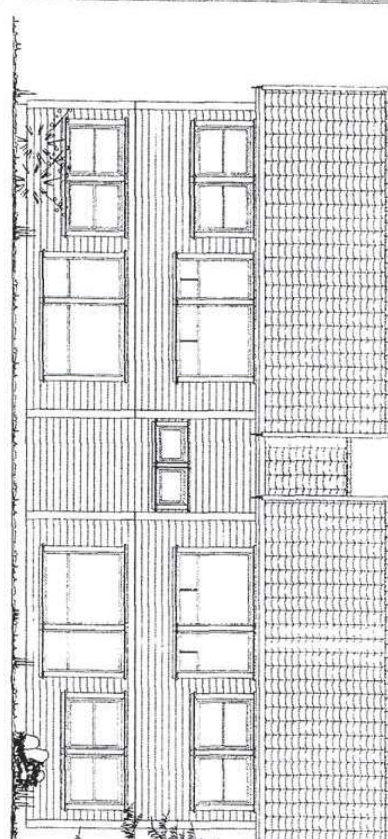
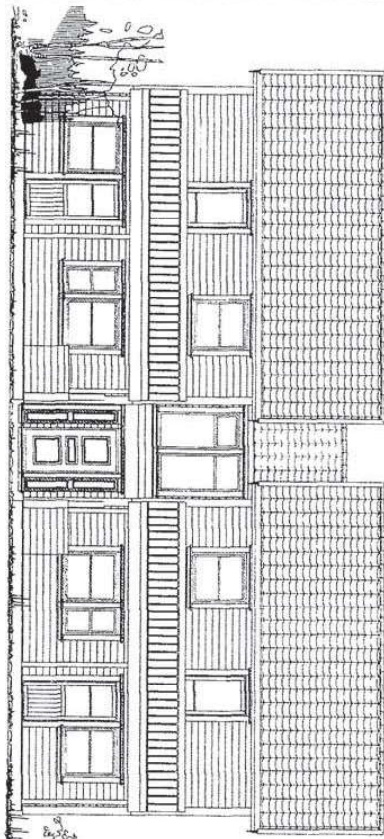
G.NR.

DATO.

ANS. PRO

DATO

B.NR.



DATA DESIGN SYSTEM

Firemannsbolig B-208

Fasader

Ing. Solum

Gårdsveien 1, 2048 Trondheim
Mob: 90122367
E-post: s.k.solum@graver.no

REV. ANT.

REVIDERINGEN GJELDER

BYGGEPLASS
Skyskrova

KOMMUNE:
Skaun

Graver AS

TEGN SS

GODKJ.

DATO 18.04.2013

PROSJEKT NR.
B201

TEGN NR. 501

M+L 1:100

G.NR.

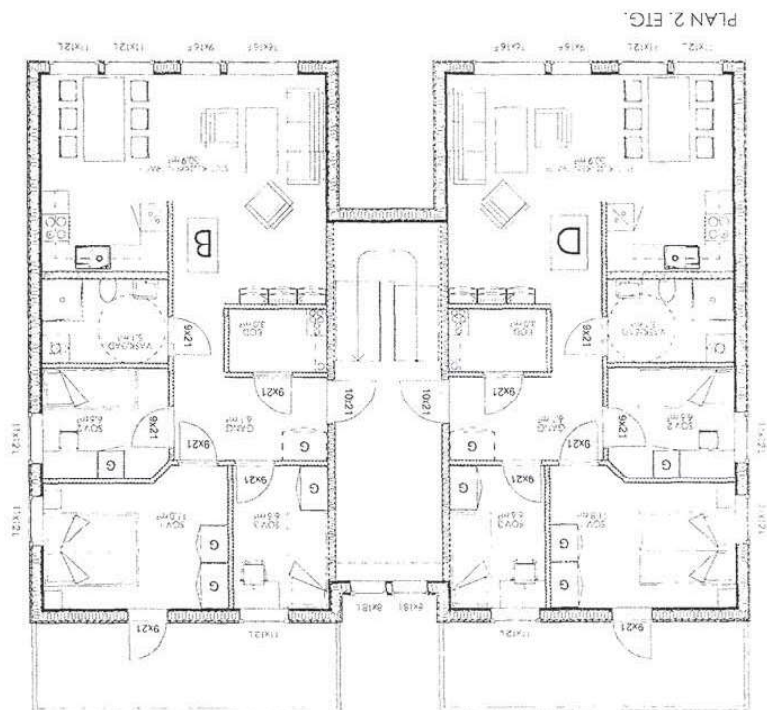
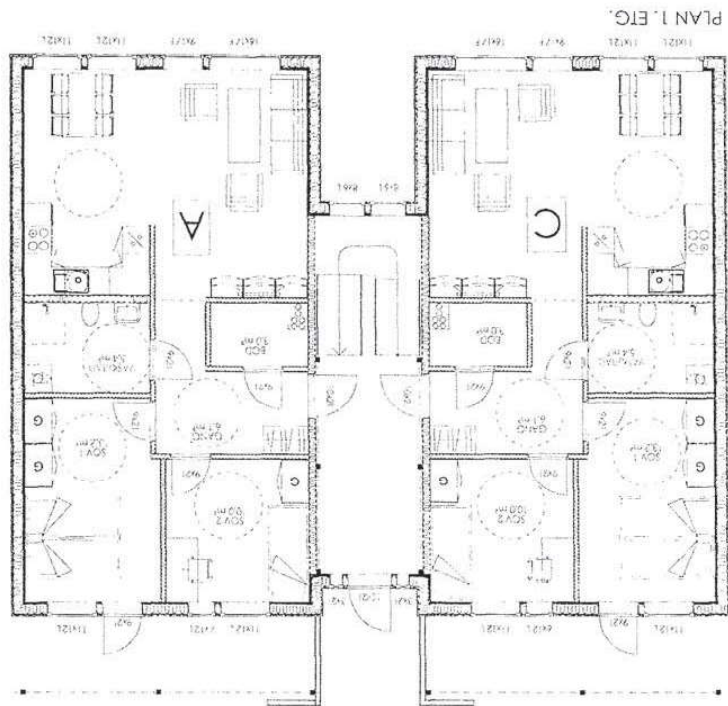
DATO: ANS. PRO

SIGN. DATO

B.NR.

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTPÅR. SE AV ARBEIDEN SOM SKOGSTREK BILGROVEIERING IKKE MEDVIRKER I

ES



Data Design System

Firemannsbolig B-208

Planer 1. etg og 2. etg

Ing. Solum

Cell: 9140 21 1048 Mobil: 98 02367
E-post: s.k.solum@tds.no

REV ANT

REVIDERINGEN GJELDER

BYGGEPLASS
Skyskrova

Graver AS

KOMMUNE:
Skaun

TEGN SS
GODKJ

DATO 18.04.2013

PROSJEKT NR
B201

TEGN NR 502
M+L 1:100

G.NR.

DATO. ANS PRO

SIGN. DATO
B.NR.

EC

Teknisk kontor

Graver AS
Stav Øvre

7083 LEINSTRAND

Vår ref.
13/1314-10/INS

Arkivkode
EA 2/110

Deres ref.

Dato
07.11.2013

**FERDIGATTEST
NYBYGG FIREMANNSBOLIGER OG REKKEGARASJE (8 BILER) – BID 300400582 OG
300404797
EIENDOMMEN GNR/BNR 2/110 og 2/208**

Ferdigmelding med anmodning om ferdigattest for firemannsbolig og carportanlegg (8 plasser) er mottatt 25.10.2013. Igangsettingstillatelse er gitt 02.10.2013.

Eiendommen: Gnr./bnr. 2/110 (boliger) og 2/108 (garasjer)
Gjelder: Nybygg
Bygningstype: 136 Annet småhus med 3 eller 4 boliger
181 Garasje/ uthus/ anneks til bolig
Bygningsnr.: 300400582 (boliger) og 300404797 (rekkegarasje)
Byggested: Buvika
Tiltakshaver: Graver Eiendom AS
Ansvarlig søker: Graver Eiendom AS

Gjennomføringsplan:

Slutført og signert gjennomføringsplan er grunnlag for ferdigattest.

Vann/avløp:

Tilkobling til kommunalt vann-/avløpsnett er godkjent av Skaun kommune.

Ferdigattest:

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 8-1 gis ferdigattest for hele tiltaket.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bruk/bruksendring:

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

Skaun kommune • Teknisk kontor • Postboks 74 • 7358 Børsa

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

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

Bankgiro:
8601 38 05689
6345 06 16577 skatt

Med hilsen

Ingebjørg Stavheim
avd.ingeniør

Direkte innvalg: 72867247

Kopi til: Driftskontoret
 Tiltakshaver
 HAMOS

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601515982
Vedlegg: Ja

Til tinglysing	
Gnr/Bnr	Navn
2/110	SKAUN KOMMUNE
Adresse	
Postboks 74, 7358 BØRSA	
Bruksenhet	
Adresse	
Stav Øvre, 7083 LEINSTRAND	
enhet(er) som er seksjonert	
Gnr	Bnr
2	110

Tilleggsareal bygning					
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode	Eksklusivt uteareal
2	110	0	1	Boligseksjon	Ja
2	110	0	2	Boligseksjon	Ja
2	110	0	3	Boligseksjon	Ja
2	110	0	4	Boligseksjon	Ja

nglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Begjæring om ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Adresse	
Postnr. Poststed	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1657	Skaun	2	110		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	ideell andel 3)
070254 [REDACTED]	Anders Hammer	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	83	B	13				25				37				49			
2	B	83	B	14				26				38				50			
3	B	83	B	15				27				39				51			
4	B	83	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				332				= nevner:				332							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Stav Øvre 4/10-13		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
2	110			Skau kommun
Dato		Stempel og underskrift		
28.10.13		Ingebjørg Størhe		

Noter:

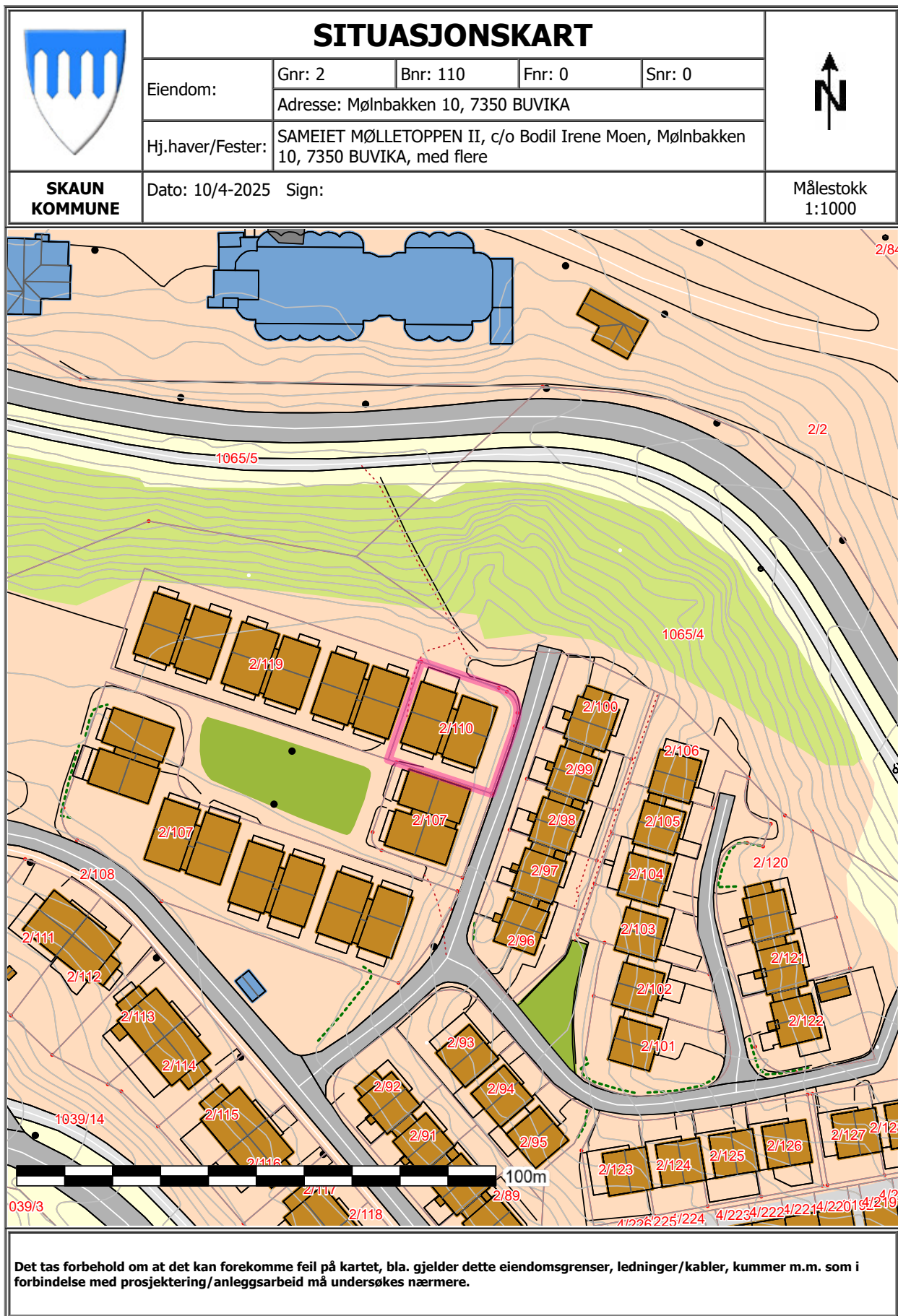
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

FIREMANNSBOLIG B-208		REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	BYGGERKASS	SKYSKROVA	SKAUN	TEGN.	SS	PROSJEKTNR.	B201	G.NR.	B.NR.	DATO	SIG.
Ing. Solum		Planer 1. etg og 2. etg		BYGGERKASS		SKYSKROVA	SKAUN	TEGN.	SS	PROSJEKTNR.	B201	G.NR.	B.NR.	DATO	SIG.
18.04.2013		M+L		502		1 : 100		18.04.2013		18.04.2013		18.04.2013		18.04.2013	





Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Skaun KNR 5029 - GNR 2 / BNR 110 / FNR 0 / SNR 3



Nøyaktighet (standardavvik)

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

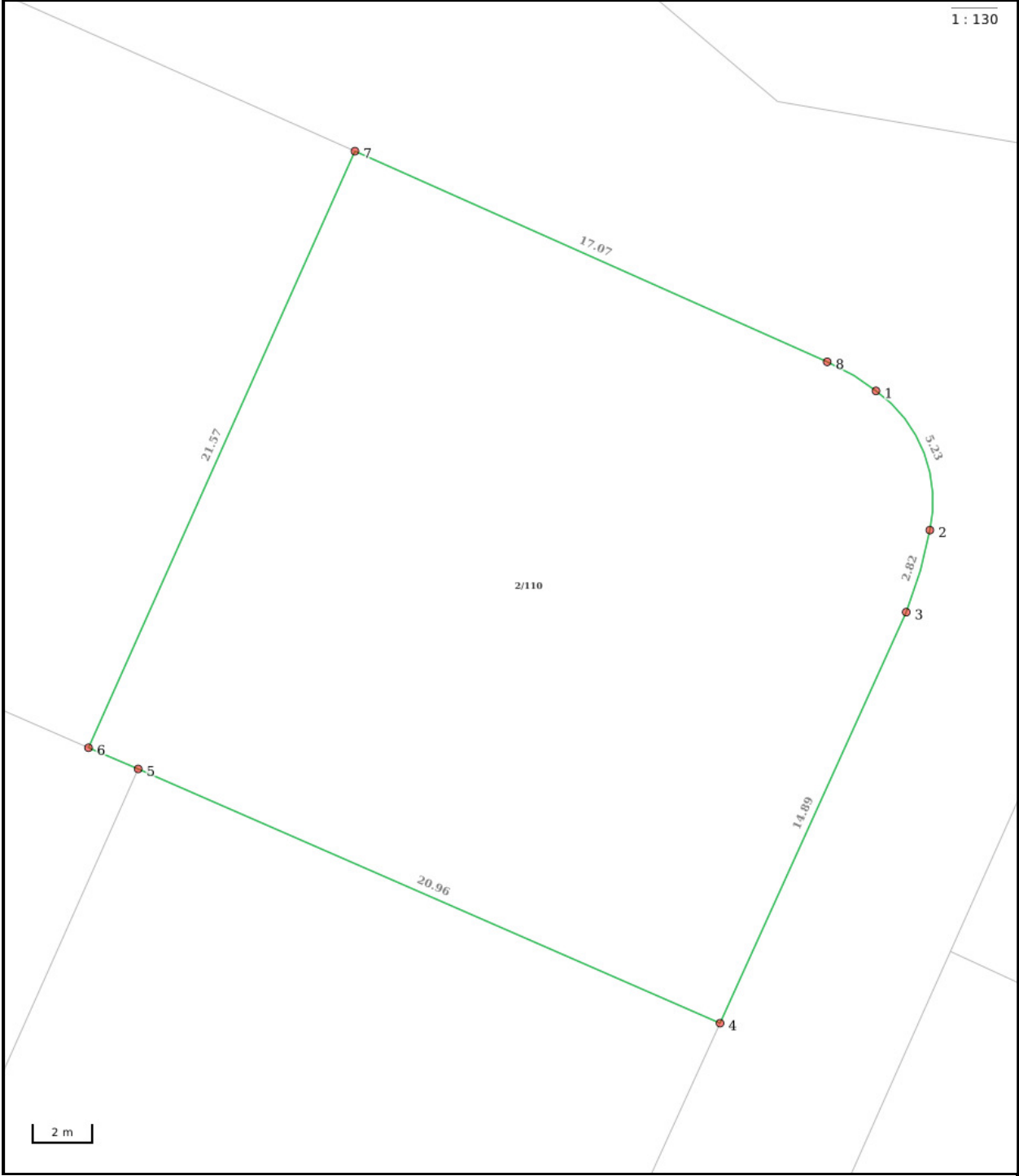
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

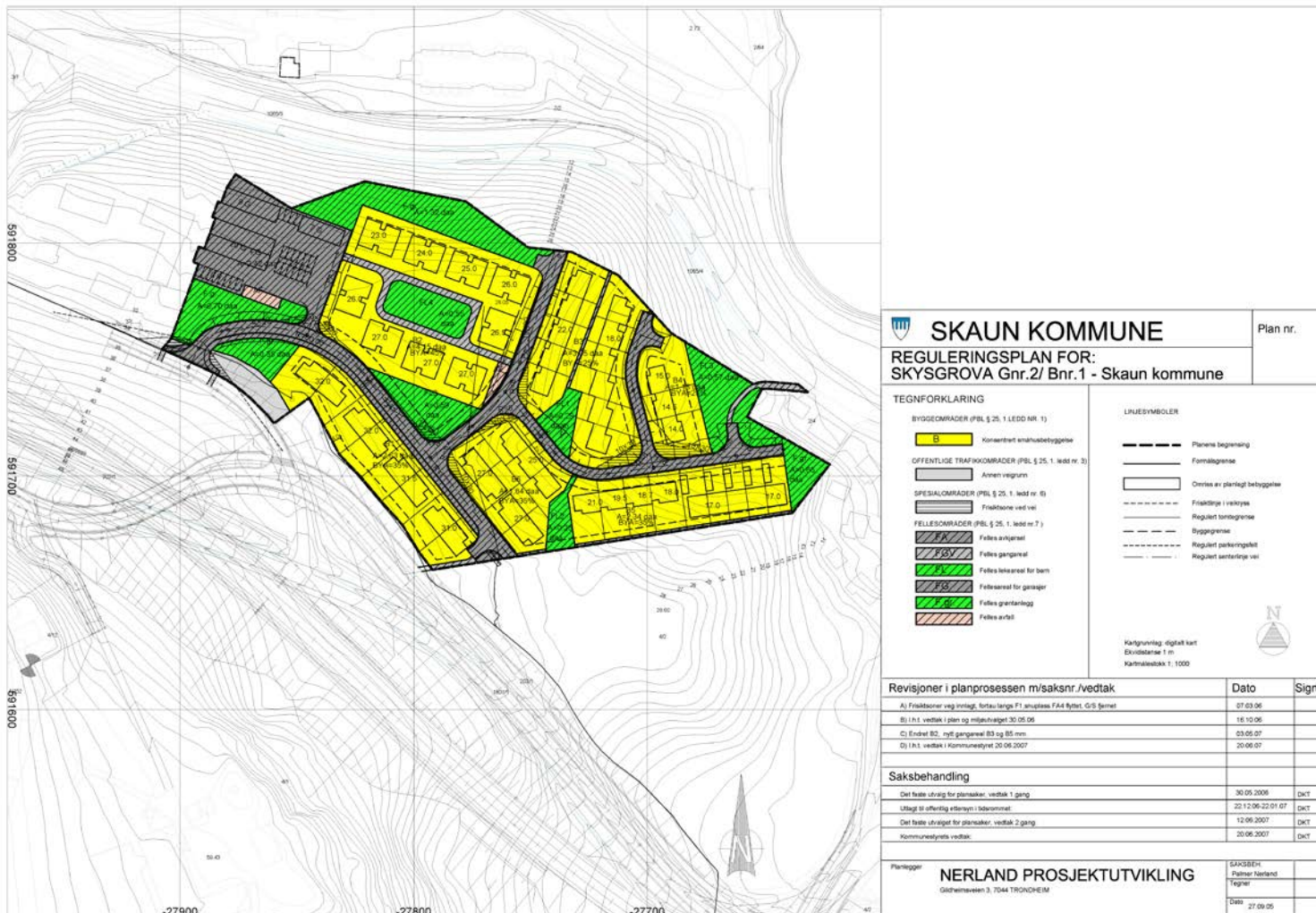
Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 483,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 020 780,71	558 335,78	5,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	4,46	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 020 776,29	558 337,98	2,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	15,26	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 020 773,53	558 337,46	14,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 020 759,45	558 332,61	20,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 020 766,00	558 312,70	1,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 020 766,55	558 311,01	21,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
7	7 020 786,98	558 317,92	17,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 020 781,51	558 334,09	1,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	7,21	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Skaun kommune

Arkivkode: L12
 Arkivsaksnr.: 05/1717
 Saksbehandler: Idar Nebelung

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
27/07	Plan og miljøutvalget	12.06.2007
72/07	Kommunestyret	20.06.2007

SAKEN GJELDER: REGULERINGSPLAN SKYSGROVA

SAKSDOKUMENTER:

1. Reguleringsbestemmelser "Skysgrova", datert 10.01.2006
2. Reguleringsplan "Skysgrova", sist revidert 03.05.2007
3. Oversiktskart
4. Grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering Multiconsult, datert 30.04.2007
5. Høringsuttalelse fra Norsk Grønnkraft AS, datert 07.02.2007
6. Høringsuttalelse fra Statens vegvesen, datert 12.02.2007
7. Høringsuttalelse fra TrønderEnergi Nett AS, datert 09.02.2007
8. Høringsuttalelse fra Norgesmøllene AS, datert 09.02.2007
9. Høringsuttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune, datert 30.03.0007
10. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 28.02.0007
11. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 21.05.2007
12. Støyberegninger og støymålinger etter T-1442, Morset akustikk, datert 25.05.2007

SAKSOPPLYSNINGER:

Nerland Prosjektutvikling søker på vegne av Graver AS som utbygger, etter avtale med grunneier Anders Hammer, om godkjenning av privat reguleringsplanforslag for Skysgrova, del av eiendommen Hammer Nordre gnr./bnr.: 2/1 i Buvika. Formålet med planen er å regulere området til boligfelt. Det aktuelle området ligger mellom E39/ Fv801 og kornsiloene i Buvika. Arealet er på rundt 30 daa. og brukes i dag til kornproduksjon. Planen var til første gangs i Plan og miljøutvalget 30.05.2006 og ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn/høring med mindre endringer. Planforslaget var utlagt til offentlig ettersyn i perioden 01.02.2007-28.02.2007. På bakgrunn av høringsuttalelsene ble det foretatt noen mindre endringer/tilpasninger på reguleringsplankartet i forhold til lekearealer og adkomst til lekearealer.

Høringsuttalelser:

Norsk Grønnkraft AS:

"Vi gjør oppmerksom på at utbygger må hensynta rørledningen fra Nydammen til vår kraftstasjon i Norgesmøllenes lokaler."

Statens vegvesen:

”ingen merknader”

TrønderEnergi Nett AS:

”Vi ber om at vår nettstasjon ... med tilhørende jordkabler blir inntegnet på planen.”

Norgemøllene AS:

”en vil bemerke at det synes uheldig å planlegge et boligområde så tett op til et industriareal med drift av tungindustri. Det gjøres oppmerksom på at det i dag er døgkontinuerlig drift fra mandag morgen til lørdag ettermiddag samt at det i tillegg foregår produksjon/drift i ca. 20 helger pr. år.”

Sør Trøndelag fylkeskommune (30.03.2007):

”Grøntarealene synes å være oppsplittet og ha preg av restarealer. Vi vil klart anbefale at de samles slik at området får et større, sentralt lekeareal med plass til blant annet balløkke. Slik planen er i dag, mener vi den ikke holder de krav som bør stilles til et godt boligområde. Ut fra hensyn til barn og unge interesser og områdets attraktivitets/markedsverdi vil vi klart anbefale en omarbeiding for å få til større og bedre ute- og lekearealer.”

Vilkår for egengodkjenning:

Planen må omarbeides for å få bedre ute og lekearealer, jevnfør merknadene over.

Sør Trøndelag fylkeskommune (kommentar til nytt planforslag 08.05.2007):

”Våre vilkår for egengodkjenning vil være oppfylt med denne endringen.”

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (28.02.2007):

”Arealene som er avsatt til lek er for spredt og til dels uegnet til formålet ved at de er plassert på restarealer og har bratt og vanskelig utnyttbart terreng. Det må settes av arealer som er store nok og som bedre sikrer mulighetene til lek og utfoldelse.”

”Området som er foreslått regulert ligger ikke på kvikkleire i følge faregradskartet til Norges vassdrags- og energidirektorat. Man kan imidlertid ikke se bort fra at det kan være vanskelige grunnforhold, og i saksframlegget står det at det kreves geoteknisk uttalelse fra sakkyndig som må vise at planforslaget er utførbart etter grunnforholdene i området, samt at ansvarlig søker skal innse geoteknisk rapport/notat før behandling av rammetillatelse.

Vi er av den oppfatning at dette burde foreligge i forbindelse med forslaget til reguleringsplan, og ber om at det bør foreligge en geoteknisk rapport eller notat om grunnforholdene før politisk viderebehandling av saken.”

”Det er ikke utført støyberegninger innenfor planområdet og man har gått ut fra at ”støyvoll langs E39 antas å ha god støyreducerende effekt” på de delene av planområdet som ligger nærmest E39. Det må etter fylkesmannens vurdering utføres støyberegninger for å sikre at støyforholdene i planområdet blir ivaretatt i forhold til T-1442. Støyreducerende tiltak må nedfelles i reguleringsbestemmelsene.”

Vilkår for egengodkjenning:

Det må settes av lekearealer som er store nok og bedre sikrer mulighetene til lek og utfoldelse. Det må utføres støyberegninger etter T-1442 og støyreducerende tiltak må nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (uttalelse til nytt planforslag 21.05.2007):

”Vi viser til nytt reguleringskart for Skysgrova.

Fylkesmannen vil anse det første vilkåret (lekearealene) for imøtekommet dersom kommunen velger å vedta planen med de foreslåtte endringene. Det andre vilkåret (støy) vil fortsatt stå ved lag. Vi minner om at vilkår for egengodkjenning innebærer at fylkesmannen har innsigelse til planen dersom vilkårene ikke imøtekommes.”

Planstatus:

Området er avsatt til framtidige boligområder i Tettstedplan for Buvika, vedtatt 05.02.03. Planarbeidet er således i samsvar med arealdisponering for planverket i kommunen.

Området som er avsatt til framtidige boligområder omfatter også deler av eiendommen Hammer Søndre gnr./bnr.: 4/2. I reguleringsplanforslaget for Skysgrova er samleveg ført helt fram til eiendommen gnr./bnr.: 4/2, slik at denne får adkomst over eiendommen gnr./bnr.: 2/1, og felles avkjørsel fra kommunal veg. Teknisk kontor mener derfor at reguleringsplanforslaget så langt det lar seg gjøre, har lagt til rette for en eventuell framtidig utbygging på naboeiendommen.

Arealutnyttelse:

Planforslaget viser at området skal bebygges med 9 firemannsboliger, 6 tomannsboliger, 1 rekkehus med 5 boenheter samt 21 kjedete eneboliger. Totalt 74 boligenheter. Tettheten blir ca. 2,5 boligenheter pr. daa. Dette er noe høyere enn bestemmelsene i tettstedplanen som sier at tettheten utenfor sentrumsområdene i Buvika kan være inntil 2 boliger pr daa. Imidlertid er dette ett av de mest sentrumsnære utbyggingsområdene i Buvika, og administrasjonen kan derfor tilråde en noe høyere arealutnyttelse enn tettstedsplanen tilsier. På bakgrunn av at det er dyrket mark som avstås er det også av jordvernensyn ønskelig med en høyere arealutnyttelse.

Utbyggingsavtale:

Det skal utarbeides en utbyggingsavtale mellom utbygger og Skaun kommune på grunnlag av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan og godkjent Teknisk plan og avtalen skal godkjennes av PMU. I utbyggingsavtalen klargjøres ansvarsforhold, bl.a. tekniske anlegg og økonomi. Det forutsettes at utbygger betaler andel av opparbeidet gang- og sykkelveg og oppgradering av Hammervegen før ferdigattest gis.

Grunnforhold (geoteknisk vurdering):

Grunnundersøkelser og geoteknisk vurdering, Multiconsult, datert 30.04.2007:

”Grunnundersøkelsene viser generelt gode grunn og fundamenteringsforhold i området, med unntak av langs sørøstgrensen av området der det kan være bløt sensitiv grunn. Forutsatt tilpassning av bebyggelsen til terrenget anser vi hele området å være bebyggbart ut fra geotekniske forhold.”

Estetisk vurdering:

Den estetiske vurderingen av både bygningene og omgivelsene skal skje i forbindelse med søknad om rammetillatelse/ igangsettingstillatelse. Kommunen skal vurdere mht. både materialbruk, farge, utseende m.m., og de skal harmonisere i forhold til eksisterende bebyggelse i området.

Teknisk plan:

Området skal tilknyttes kommunal vannforsyning og avløpsanlegg. Kommunen har mottatt teknisk plan for vurdering. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen før behandling av utbyggingsavtalen, men tekniske detaljer, kumskisser m.m. skal godkjennes før igangsettningstillatelse utstedes. Vann- og avløpsanlegg må følge kommunaltekniske krav, både mht. utførelse og materialvalg.

Renovasjon:

Plass for avfallshåndtering framgår av planen.

Samferdsel/veg:

Det er allerede bygd gang- og sykkelveg fram til barnehage og barneskolen. Trygg tilgang til gang og sykkelvegnettet fra boligfelt kan sikres ved gatebelysning, fortau og opphøyd gangvegfelt på hver side av avkjøringen til feltet, samt ved gangsti til gang/sykkelveg langs fv 800 og fv 801. Evt. gatebelysning ved avkjøring må videreføres bort til fv 801. Nærmere vurdering av parkeringsplassantall skal gjøres før rammetillatelse/igangsetts-tillatelse gis, og skal være i henhold til forslag til parkeringsvedtekter for Skaun kommune. Skråningsutslag for veg/parkeringsplasser må inntegnes

Miljø/trafikkstøy:

Støyberegninger og støymålinger etter T-1442 (retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, Miljøverndepartementet), Morset Akustikk, datert 24.05.2007:

”Støysonekartene viser at støynivået overskrider gjeldende grenser i nattperioden ved noen hus i den planlagte bebyggelsen. Dersom fabrikkpipene dempes tilstrekkelig vil en komme under kravene. Utendørs trafikkstøynivå ligger under kravene i nattperioden, for døgnerperioden ligger fasadene ut mot E39 i gul sone.”

Norgesmøllene er den største støykilden i forhold til Skysgrova. På grunn av døgn-kontinuerlig drift er det nattetid at grenseverdiene overskrides mest. Støydempingstiltak er nødvendig. Tiltak direkte på støykildene (fabrikkpiper med vifter) synes som den beste løsningen, og vil dessuten komme den øvrige bebyggelsen i området til gode.

Støyvoll langs E39 synes å ha god støyreducerende effekt for Skysgrova. Imidlertid tilsier trafikkstøybelastning på fasade, samt uteoppholdsarealer mot sørvest, for husrekkene nærmest E39 og fylkesveg 801 at avbøtende tiltak er nødvendig.

Det må dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold før ny bebyggelse kan oppføres, jfr T-1442.

Friområde/småbarnslekeplass:

I revidert planforslag er det inntegnet flere sentralt beliggende småbarnslekeplasser, og gangstier sikrer tryggere adkomst for en del av boligene. For noen boliger må fortsatt veg krysses for å komme til felles lekearealer.

Kultur / undersøkelse av fortids kulturminner:

Etter krav fra Sør Trøndelag fylkeskommune er det gjennomført arkeologiske undersøkelser i området. Det er ikke påvist funn som taler imot utbygging.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Forslag til Reguleringsplan for Skysgrova, med bestemmelser, legges fram for kommunestyret til vedtak med følgende endringer og tilføyer:

Endringer på reguleringsplankart:

Ny E39 og fylkesveg 801 skal vises på plankart.

Nettstasjon med tilhørende jordkabel inntegnes på plankart

Fortau og opphøyd gangvegfelt på hver side av avkjøringen til feltet, samt gangsti til gang/sykkelveg langs fv 800 og fv 801 inntegnes på plankartet.

Skåningsutslag for veg/parkeringsplasser inntegnes, evt. justeres planens begrensning.

Tilføyelser/endringer i reguleringsbestemmelser:

Parkeringsvedtekter for Skaun kommune skal følges.

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

Rekkefølgebestemmelser:

Før det gis igangsettingstillatelser skal følgende være oppfylt:

De nødvendige avbøtende tiltak mot støy skal være beskrevet. Det må dokumenteres at de avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Dersom gjennomføringen av de avbøtende tiltak krever tillatelse fra tredjepart (for eksempel Statens vegvesen eller Norgesmøllene) skal slik tillatelse foreligge.

Feltet skal sikres bortledning av overvann til sjø.

Tilfredsstillende støyforhold skal være sikret.

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

De nødvendige avbøtende tiltak mot støy skal være gjennomført. Det skal foretas støy-målinger for boligene med uteoppholdsarealer og måleresultatene skal være innenfor de anbefalte grenseverdier.

Det skal opparbeides, fortau og opphøyd gangvegfelt på hver side av avkjøringen til feltet, samt gangsti til gang/sykkelveg langs fv 800 og fv 801. Det skal monteres gatebelysning langs Hammervegen fra fv 801 og forbi avkjøringen til feltet.

Felles grøntarealer, lekearealer og snuplass for renovasjonsbil skal være ferdig opparbeidet.

Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og Forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes Skaun kommune, Teknisk kontor, innen 3 uker.

BEHANDLING OG VEDTAK FOR SAKSNR. 27/07 I Plan og miljøutvalget

12.06.2007:

BEHANDLING:

Rådmannen framla følgende endrede forslag til innstilling:

Følgende setning under Rekkefølgebestemmelser utgår: "Tilfredsstillende støyforhold skal være sikret".

Rådmannens endrede forslag til innstilling enstemmig tiltrådt.

INNSTILLING:

Forslag til Reguleringsplan for Skysgrova, med bestemmelser, legges fram for kommunestyret til vedtak med følgende endringer og tilføyelser:

Endringer på reguleringsplankart:

Ny E39 og fylkesveg 801 skal vises på plankart.

Nettstasjon med tilhørende jordkabel inntegnes på plankart

Fortau og opphøyd gangvegfelt på hver side av avkjøringen til feltet, samt gangsti til gang/sykkelveg langs fv 800 og fv 801 inntegnes på plankartet.

Skåningsutslag for veg/parkeringsplasser inntegnes, evt. justeres planens begrensning.

Tilføyelser/endringer i reguleringsbestemmelser:

Parkeringsvedtekter for Skaun kommune skal følges.

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

Rekkefølgebestemmelser:

Før det gis igangsettingstillatelser skal følgende være oppfylt:

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

Feltet skal sikres bortledning av overvann til sjø.

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

De nødvendige avbøtende tiltak mot støy skal være gjennomført. Det skal foretas støy-målinger for boligene med uteoppholdsarealer og måleresultatene skal være innenfor de anbefalte grenseverdier.

Det skal opparbeides, fortau og opphøyd gangvegfelt på hver side av avkjøringen til feltet, samt gangsti til gang/sykkelveg langs fv 800 og fv 801. Det skal monteres gatebelysning langs Hammervegen fra fv 801 og forbi avkjøringen til feltet.

Felles grøntarealer, lekearealer og snuplass for renovasjonsbil skal være ferdig opparbeidet.

Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og Forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes Skaun kommune, Teknisk kontor, innen 3 uker.

BEHANDLING OG VEDTAK FOR SAKSNR. 72/07 I Kommunestyret 20.06.2007:**BEHANDLING:**

Erling Rognes og Einar Riise tiltrådte Kommunestyret.

Kart og planskisse over området ble delt ut.

Willy Horrigmo fremmet følgende forslag på vegne av Bl:Rekkefølgebestemmelser

1. Ny setning:

Lengden av fortau skal tilpasses behovet for etablering av gangfeltene.

Setningen skytes inn etter: Det skal opparbeides fortau og opphøyd gangfelt på hver side av avkjøring til feltet, samt gangsti til gang/sykkelveg langs fv 800 og fv 801.

2. Setningen tas ut: "Det skal monteres gatebelysning langs Hammergegen fra fv 801 og forbi avkjøringen til feltet".

Lars Arne Pedersen fremmet følgende forslag på vegne av Ap:

Planen sendes tilbake til regulanten for å redusere arealutnyttelsen i henhold til bestemmelsene i tettstedsplanen.

Det ble votert over forslaget fremmet av Lars Arne Pedersen. Forslaget fikk fire stemmer og falt. De som stemte for forslaget var Lars Arne Pedersen, Børge Tingstad, Runa Forren og Ingeborg Hammer fra Ap

Det ble votert over innstillingen fra PMU. Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Det ble votert over forslaget fremmet av Willy G. Horrigmo. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Endringer på reguleringsplankart:

Ny E39 og fylkesveg 801 skal vises på plankart.

Nettstasjon med tilhørende jordkabel inntegnes på plankart

Fortau og opphøyd gangvegfelt på hver side av avkjøringen til feltet, samt gangsti til gang/sykkelveg langs fv 800 og fv 801 inntegnes på plankartet.

Skåningsutslag for veg/parkeringsplasser inntegnes, evt. justeres planens begrensning.

Tilføyer/enderinger i reguleringsbestemmelser:

Parkeringsvedtekter for Skaun kommune skal følges.

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

Rekkefølgebestemmelser:

Før det gis igangsettingstillatelser skal følgende være oppfylt:

De nødvendige avbøtende tiltak mot støy skal være beskrevet. Det må dokumenteres at de avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Dersom gjennomføringen av de avbøtende tiltak krever tillatelse fra tredjepart (for eksempel Statens vegvesen eller Norgesmøllene) skal slik tillatelse foreligge.

Feltet skal sikres bortledning av overvann til sjø.

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

De nødvendige avbøtende tiltak mot støy skal være gjennomført. Det skal foretas støy-målinger for boligene med uteoppholdsarealer og måleresultatene skal være innenfor de anbefalte grenseverdier.

Det skal opparbeides, fortau og opphøyd gangvegfelt på hver side av avkjøringen til feltet, samt gangsti til gang/sykkelveg langs fv 800 og fv 801. Lengden av fortau skal tilpasses behovet for etablering av gangfeltene.

Felles grøntarealer, lekearealer og snuplass for renovasjonsbil skal være ferdig opparbeidet.

Dette vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og Forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes Skaun kommune, Teknisk kontor, innen 3 uker.

Børsa, 10.07.07
Rett utskrift:

Kjellaug Brostrøm

Særutskrift til:
Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Sør-Trøndelag fylkeskommune
Statens vegvesen
TrønderEnergi Nett AS
Anders Hammer, 7350 Buvika
Norgesmøllene AS
Graver AS
Norsk Grønnekraft AS



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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Mølnebakken 10
7350 BUVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 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 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:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre