

aktiv.



Sandstuvegen 16, 7350 BUVIKA

**Tiltalende endeleilighet med stor,
innglasset balkong og flott utsikt |
God lagringsplass | Attraktivt
borettslag**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 350 000,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 5 359 221,-
Felleskostn.: Kr 5 781,- pr mnd.
Selger: Edel Kristine Kvam
Roar Kvam

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 105/110 kvm
Tomtstr.: 1739 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 174
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1710240134

Velkommen til Sandstuvegen 16!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Sandstuvegen 16. Dette er en tiltalende 4-roms endeleilighet med innslipp av naturlig lys fra tre sider. I tillegg er det utgang til en balkong på hele 19 kvm som fikk ny utebelysning i 2020 og innglassing rundt 2021. Balansert ventilasjon gir et godt innemiljø, og i tillegg er det felles system for varmtvann og felles oppvarming via vannbåren varme.

Verdt å merke seg:

- Ligger kort vei fra stranda
- 5 min å gå til buss
- Åpent kjøkken
- Integrerte hvitevarer
- Plass til spisebord i stor stue
- Tre lyse soverom
- Stor skapløsning på hovedrom
- Skyvedørsgarderobe i entré
- Både innvendig og ekstern bod
- Fin vaskeromssone på badet
- Ekstra toalettrom
- Toalettrom oppgradert i 2018

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	35
Planskisse	40
Tilstandsrapport	41
Energiattest	57
Husordensregler	58
Vedtekter	60
Regnskap 2023	68
Ferdigattest	78
Situasjonskart	80
Reguleringskart	81
Reguleringsbestemmelser	82
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m² - Bod.

1. etasje:

BRA-i: 105 m² - Entré, toalett, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

19 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod utenfor leiligheten blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1739 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig, sjønært og barnevennlig boligområde på Brekka, ca. 1 km fra Buvika sentrum i Skaun kommune. Stedet er blitt svært populært og kan skilte med flotte oppvekstvilkår, idrettsglede og et rikt kulturliv. E39 går gjennom Buvika og sørger for enklere adkomst til tettstedet og de øvrige deler av kommunen.

I Buvika finner man Extra og Kiwi, samt frisør, interiørbutikk, bensinstasjon, kafé og restaurant. Det er ca. 8 km til Børsa med legekantor og apotek. Skulle du ønske en shoppingtur tar det ca. 17 min til Melhus, 19 min til City Syd på Tiller, 23 min til Amfi på Orkanger og 25 min med bil til Trondheim sentrum.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 1,3 km til Buvik barneskole, hvor store deler av skoleveien er på gang- og sykkelsti. Det er ellers skolebussordning til Skaun ungdomsskole som ligger på Børsa. Videregående skoler som Skjetlein og Melhus ligger ca. ett kvarters kjøretur unna med bil, og nærmeste barnehage er Hammerhagen barnehage som ligger ca. 2 km unna.

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

Fra boligen er det kort vei til gode tur- og rekreasjonsområder. Dette er et meget idyllisk område med nydelig sandstrand på ca. 2 km mot fjorden. Få meter å gå fra boligen finner du den fine strandpromenaden som du kan følge langs fjorden. Den populære skihytta i Buvikmarka ligger omtrent 5,8 km unna.

Det er ca. 9 min å kjøre til Nydammen som er et populært badevann, det er kort vei til lakseelva Vigda, mens Djupsjøen har svært gode fiskeforhold. I tillegg må Øysand Camping nevnes, som i høysesongen fra juni til august ha åpen kiosk med matservering.

Offentlig kommunikasjon

Tettstedet er godt egnet for pendlere med sin nærhet til Trondheim, og ny E39 sørger også for enklere adkomst. Kollektivtilbudet i Buvika består av buss og nærmeste holdeplass er Brekka, som ligger ca. 300 meter unna. Buss 310 fra Buvikkrysset E39 og buss 410 fra Havenget har hyppige avganger til og fra Trondheim sentrum i rushtiden.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS V/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Lavblokk oppført i 3. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig pusset, samt kledd med liggende trepanel. Taket er tilnærmet flatt, utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke.

Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært. Ved bytte av toalett. Arbeid utført av Trebetong AS.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Lys terrasse. Arbeid utført av Vintervoll.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja. Parkering kjelleren.

Innhold

ENTRÉ

Entreen er et hyggelig rom å komme hjem til med flislagt gulv, lys farge på vegger og innfelte spotter i himling. Ved siden av inngangsdøren er det montert dørcalling. Rommet har også plass til forskjellig entrémøblement hvis ønskelig. Yttertøyet kan for øvrig ryddes unna i en plassbygd skyvedørsgarderobe med hvite glatte fronter.

KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med barløsning som et naturlig skille mot stuens spisedel. Innredningen er i en klassisk stil som er lett å like med hvite, profilerte fronter, vitrineskap og mørke benkeplater med nedfelt oppvaskkum i metall. Kjøkkenet har flere integrerte hvitevarer. Plaketoppen er i barløsningen med fritthengende ventilator i overkant.

STUE

Leiligheten har en romslig, tiltalende stue med plass til både sofaløsning, sittegruppe og spisebord. Store vindueflater i to himmelretninger sikrer behagelige lysforhold og det er også utgang til en flott balkong på hele 19 kvm med utsikt til sjøen og et trivelig nærområde. I 2021 ble det montert glass på balkongen, noe som legger til rette for bruk i større deler av året.

BAD/WC/VASKEROM

Leiligheten har både et romslig bad og et praktisk gjestetoalett. Badet har flislagte overflater, gulvvarme og downlight i himling. Videre er det både hvit innredning med heldekkende servant, speilskap med integrert belysning, veggmontert toalett og et dusjhjørne med buede, innfellbare glassdører. Badet har også egen vaskeromssone med hvite skap, benkeplate med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin under

benken.

TOALETTROM

Leiligheten har et pent gjestetoalett som ligger med adkomst fra entreen.

Toalettrommet ble oppgradert i 2018 og gir et pent inntrykk med mørke gulvfliser og lyse veggfliser. For øvrig er det både veggmontert toalett, veggmontert servant og speil med belysning i overkant.

SOVEROM & GARDEROBE

Leiligheten har tre flotte soverom som alle ligger med adkomst fra gangen.

Soverommene er av god størrelse på henholdsvis 12, 9,5 og 8,5 kvm. Det lyse hovedsoverommet har stor garderobeløsning langs den ene veggen hvor skapfrontene har fått speil for ekstra romfølelse. Lagringsplass er i en innvendig bod på 3 kvm og i en tilhørende ekstern bod på 5 kvm.

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:

TOALETTROM

Eier opplyser at rommet ble utbedret i 2018 etter en lekkasje fra innebygget systerne. Ingen tegn på skader på befaringsdagen.

Tecettoaletter har innebygget safetybag som synliggjør en eventuell lekkasje. Det anmerkes at det ikke er etablert waterguard på toalettrommet eller i sjakt bak wc.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må det etableres waterguard på rommet/ sjakt som stenger vannet ved lekkasje.

VÅTROM - BAD - OVERFLATER

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) i dusjsonen. Videre gjøres det oppmerksom på en mindre skade på veggflis under wc.

Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Løpende observasjoner anbefales da fliser med bom kan løsne over tid.

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.

Moderniseringer og påkostninger

- Waterguardsystemet skiftet 2023
- Montering av glass på balkong i ca. 2021
- Utelys på balkong i 2020
- Toalettrom utbedret i 2018

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Hver andel har en parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Parkeringskjelleren har totalt 15 parkeringsplasser. De øvrige parkeringsplassene benyttes til gjesteparkering; herunder 6 plasser i parkeringskjelleren og 3 utendørs plasser.

Garasje nr. 3 og bod nr. 102 følger leiligheten

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polisenummer

9648017

Diverse

AREAL

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

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøttet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøttet 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.

FELLESMÅLINGER:

Boligselskapet har fellesmåling på strøm og varmtvann. Lys i fellesområder og billading avregnes årlig.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

VAKTMESTER

Boligselskapet kjøper tjenester av eksternt firma.

RENHOLD

Boligselskapet kjøper tjenester av eksternt firma for renhold av fellesarealer.

Energi

Oppvarming

- Elektrisk
- Varmepumpe

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 350 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 359 933

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 167 746

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 5 026
- Tillegg elektronsike fellesavtaler: kr 574
- Kostnad målingsbasert avregning: kr 31
- Parkering: kr 150

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- TV/Internett
- Diverse driftskostnader

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres

felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 781

Kommentar fellesgjeld

Dagens eier har betalt ned fellesgjelden på sin andel.

Andel fellesformue

Kr 56 864

Andel fellesformue dato

19.09.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Maihaugen Borettslag

Organisasjonsnummer

813865882

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Maihaugen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 90517232008, Handelsbanken

Type lån: Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 19.09.2024: 7.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 19.09.2024: 2 957 149

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.12.2014

Første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2044)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 299 103

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 139 821

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status pr. 31.12.2023:

- Årsresultat: kr 76 925
- Egenkapital: kr 8 364 613
- Disponible midler: kr 486 651
- Endring i disponible midler i 2023: kr -15 604

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at

det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer følgende:

- Det skal alltid søkes styret om tillatelse før anskaffelse av dyr
- Det ikke er til sjenanse for noen andre av beboerne.
- Det ikke etterlater ekskrementer på borettslagets uteområde.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 174 i Skaun kommune. Andelsnr. 3 i Maihaugen
Borettslag med orgnr. 813865882

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/10/174:

20.11.1985 - Dokumentnr: 8327 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5029 Gnr:10 Bnr:1

EIENDOMMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2018 - Dokumentnr: 114198 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1657 Gnr:10 Bnr:174

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er utstedt 25.11.2014

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt kommuneplanens arealdel 2014-2040 (21.06.2016). Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

5 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 359 221 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 366 421 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 369 221 (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 9 221

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

15.10.2024



Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Sandstuvegen 16.



Eiendommen ligger i et landlig, sjønært og barnevennlig boligområde på Brekka, ca. 1 km fra Buvika sentrum.



Dette er en tiltalende 4-roms endeleilighet med stor balkong på 19 kvm og fin utsikt.



Balkongen fikk nye utelys i 2020, noe som gjør dette til et trivelig oppholdssted på kveldstid.



I 2021 ble det montert innglassing på balkongen, slik at den kan benyttes større deler av året og uansett vær.



Stuen har store vindusflater i to himmelretninger, noe som sikrer behagelige lysforhold.



Bygget er tilkoblet et varmeanlegg som gir varme via radiatorer.



Store vindusflater gir rikelig med lys og ivaretar samtidig den fine utsikten.



Den romslige stuen har plass til både sofaløsning, sittegruppe og spisebord.



Stue og kjøkken er et pent rom på tilsammen 42,5 kvm.



Stuens romslige planløsning gjør den enkel å møblere i flere soner.



Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen med barløsning som et naturlig skille.



Kjøkkenet er holdt i en klassisk stil som er lett å like med hvite, profilerte fronter.



Kjøkkenet har flere integrerte hvitevarer og over platetoppen er det montert fritthengende ventilator i børstet stål.



Yttertøyet kan ryddes unna i en plassbygd skyvedørgarderobe med hvite, glatte fronter.



Med lyse vegger, innfelte spotter og flislagt gulv gir entreen et pent førsteinntrykk av leiligheten.



Badet er romlig og delikat med flislagte overflater, downlights og gulvvarme.



Badet har en smart vaskeromssone med hvite skap, benkleplate, nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin under benken.



Badet har veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare fronter og hvit innredning med romslig speilskap.



Fra entreen er det adkomst til et praktisk gjestetoalett.



Leiligheten har til sammen tre pene soverom med samme stil- og fargevalg.



Hovedsoverommet har rikelig med garderober, alle med speilfronter for økt romfølelse.



De tre flotte soverommene ligger alle med adkomst fra gangen.



Balansert ventilasjon gir leiligheten et godt innemiljø.



Leiligheten har et felles system for varmtvann og felles oppvarming via vannbåren varme.



Leiligheten er en endeleilighet, noe som gir gode lysforhold med innslipp av lys fra tre sider.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Sandstuvegen 16 - Nabolaget Brekka - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Brekka Linje 410, 4101	2 min 0.2 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	13 min 9.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	23 min 23.8 km
Trondheim Værnes	42 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 449 elever, 27 klasser	14 min 1 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	10 min 8.5 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	11 min 8.8 km
Melhus videregående skole 560 elever	12 min 9.1 km

«Det er utrolig flott her! Koselige folk og naturen som nærmeste nabo. Bare positivt!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

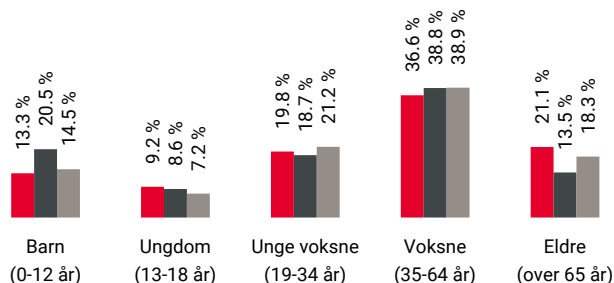
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekka	447	186
Buvika/Ilhaugen	3 361	1 351
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	5 min 2.7 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	5 min 2.7 km
Nypvang barnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 7.5 km

Dagligvare

Kiwi Buvika	20 min
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	21 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

	Buvik stadion Ballspill, fotball	14 min	1 km
	Skaunhallen Aktivitetshall	15 min	1.2 km
	Max-gym Buvika	20 min	
	Fitnesspoint Børse	9 min	

Boligmasse



- 76% enebolig
- 8% rekkehus
- 7% blokk
- 9% annet

Varer/Tjenester

	Melhus Kjøpesenter	13 min
	Boots apotek Buvika	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

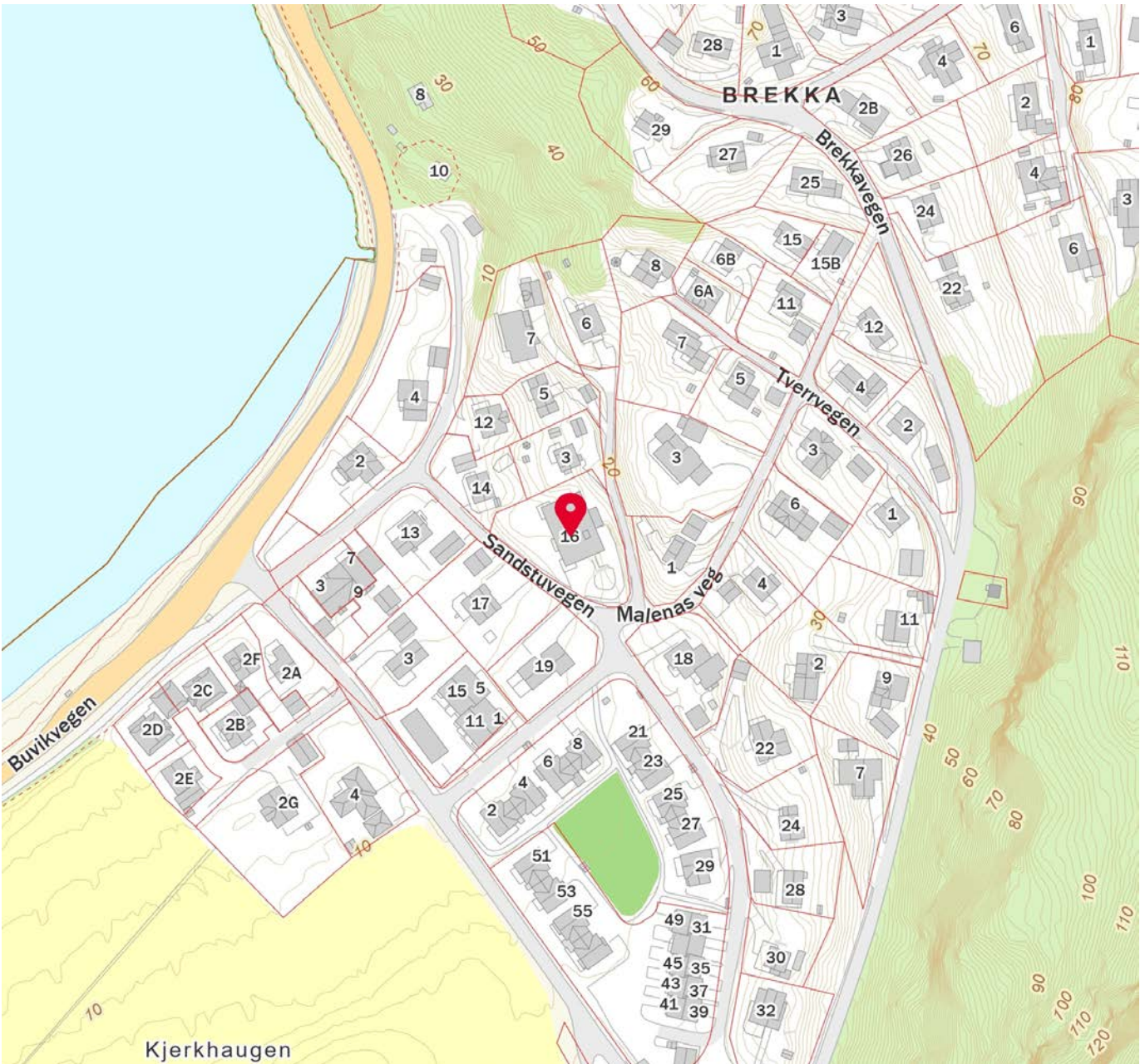


0% 43%

- Brekka
- Buvika/Ilhaugen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240134	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Roar Kvam	Edel Kristine Kvam
Gateadresse	
Sandstuvegen 16	
Poststed	Postnr
BUVIKA	7350
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240134

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
- 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
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1710240134

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roar Kvam	2af71dabfa926924d7b0563 544cc50c2877a577a	14.10.2024 12:42:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

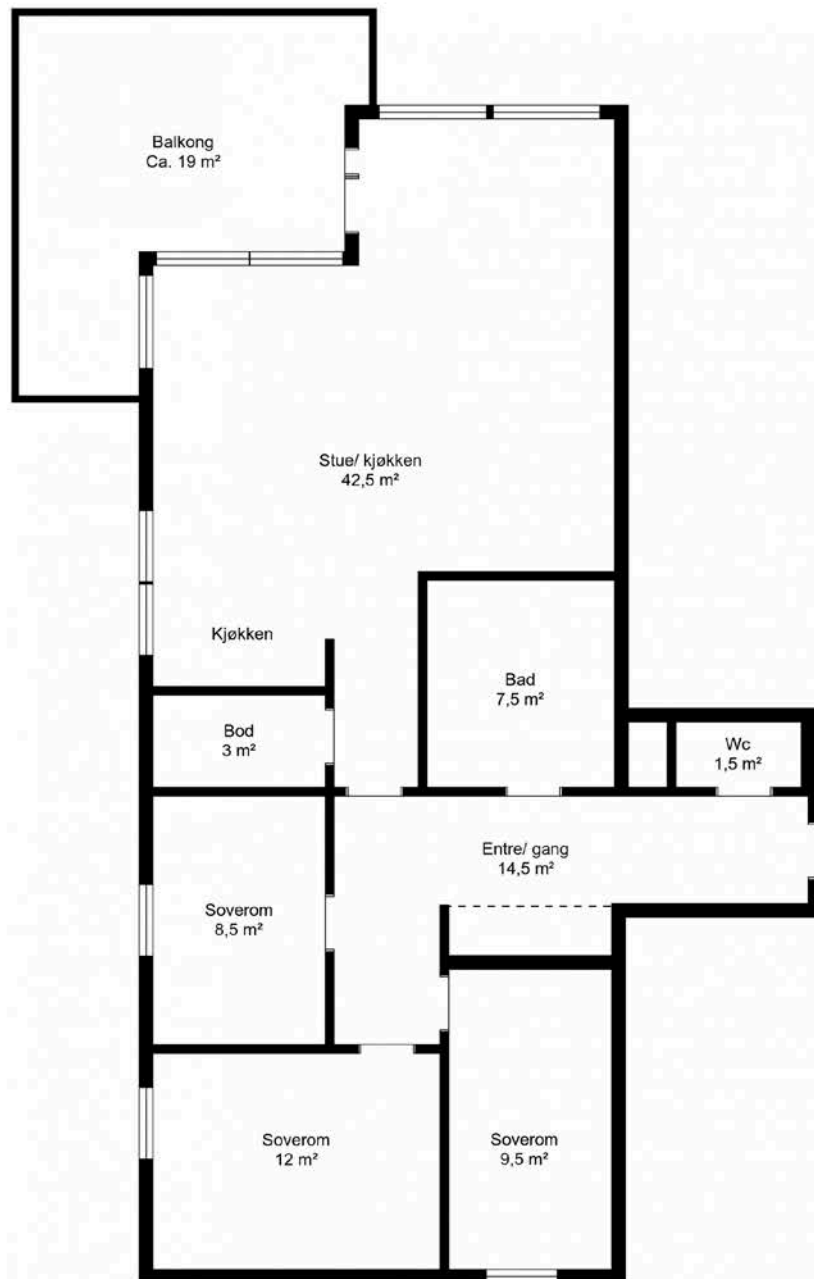
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edel Kristine Kvam	16f259bca8d33384ebd902e 40917ac2065de33e7	14.10.2024 12:47:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240134

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

Sandstuvegen 16

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Sandstuvegen 16 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2014

BRA: 105 m²

BRA-i: 105 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

12

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23309>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Toalettrom

Oppsummering

Eier opplyser at rommet ble utbedret i 2018 etter en lekkasje fra innebygget sistene. Ingen tegn på skader på befaringsdagen.

Tecetoaletter har innebygget safetybag som synliggjør en eventuell lekkasje. Det anmerkes at det ikke er etablert waterguard på toalettrommet eller i sjakt bak wc.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres waterguard på rommet/ sjakt som stenger vannet ved lekkasje.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

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

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) i dusjsonen.

Videre gjøres det oppmerksom på en mindre skade på veggflis under wc. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løpende observasjoner anbefales da fliser med bom kan løsne over tid.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.10.2024

Rapportdato
4.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Roar Kvam**
Navn: **Edel Kvam**

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

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

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



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Sandstuvegen 16, 7350 Buvika**

Kommunenr:	5029	Gårdsnr:	10	Bruksnr:	174	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Lelighetsnr:	0101		
Byggeår:	2014						
Boligtype:	Lelighet i boligblokk						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 3. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig pusset, samt kledd med liggende trepanel. Taket er tilnærmet flatt, utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	105	105	0	0	19
Bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	110	105	5	0	19

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	105	105	0	0	19
Totalt m²	105	105	0	0	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	105	101	4	Entre, toalett, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.	Bod.
Totalt m²	105	101	4		

Bygning: Bod

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

Bod utenfor leiligheten blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong oppført i betong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montering av glass opplyses utført rundt 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	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 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
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.	

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?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	TG-2
<p>Eier opplyser at rommet ble utbedret i 2018 etter en lekkasje fra innebygget sisterner. Ingen tegn på skader på befaringdagen.</p> <p>Tecetoaletter har innebygget safetybag som synliggjør en eventuell lekkasje. Det anmerkes at det ikke er etablert waterguard på toalettrommet eller i sjakt bak wc.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det etableres waterguard på rommet/ sjakt som stenger vannet ved lekkasje.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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
<p>Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.</p> <p>Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.</p>	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Waterguardsystemet opplyses skiftet 2023.	Ja
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.	

6.9 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? Utelys på balkong i 2020.	Ja
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 sikringssskap 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

EI-anlegget er hovedsakelig fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektrikere 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 eiltsyn) 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.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Varmepumpe luft-vann med varme via radiatorer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses om jevnlig service.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Bygget er tilkoblet et varmeanlegg som holder leiligheten med varme.

Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Det er felles varmtvann i bygget.	

TG-IU

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Filterskifte opplyses utført to ganger pr år. Videre er aggregatet rengjort.	
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.	

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
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-2**

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

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) i dusjsonen.

Videre gjøres det oppmerksom på en mindre skade på veggflis under wc. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løpende observasjoner anbefales da fliser med bom kan løsne over tid.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast, Rustfritt stål

Rustfritt stålsluk i dusjsonen og plastsluk ved garderobeskap.

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring 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**

Kontroll av slukene er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr med innfellbare dusjdører, servantskap, skyllekum, opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Tecetoaletter har innebygget safetybag der lekkasjevann vil bli synlig under wc ved lekkasje.

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	
Det er utført en kontroll mot tilstøtende vegger til badet i sjakt og på stue/ gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Rom under terreng

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

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.17 Trapp

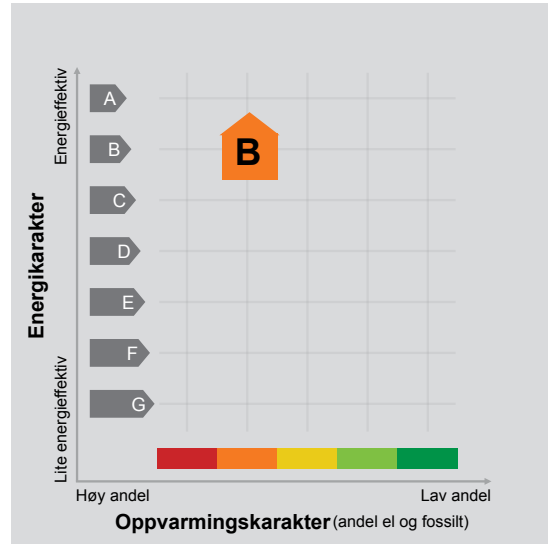
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Sandstuvegen 16
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	174
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300380299
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-33236
Dato	02.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 10 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Velkommen til MAIHAUGEN BORETTSLAG

Generelle ordensregler for ro og orden i vårt borettslag

1. Formal og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås, dette gjelder også på hverdager mellom kl. 22.00 - 08.00

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal *søke* styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Plast legges i egne sekker som er hengt opp i garasjekjeller.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres i fellesboder.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Dette gjelder også julenek og fuglemat.

5. Kjøring og parkering

De som er tildelt garasjeplasser og eventuelt leier tilleggs plass skal benytte disse. Gjesteparkeringen er kun for gjester.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer følgende:

- det skal alltid søkes styret om tillatelse før anskaffelse av dyr
- det ikke er til sjenanse for noen andre av beboerne.
- det ikke etterlater ekskrementer på borettslagets uteområde

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt.

- o Kun bruk av elektrisk eller gassgrill er tillatt.
- o Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Vann og avløp

- o Det skal kun benyttes dopapir ved toalettbesøk. Den enkelte beboer/enhet er selv ansvarlig dersom uvedkommende ting som vattpinner og lignende blir kastet i wc og dette fører til tette avløp.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan fore til sanksjoner.

Maihaugen Borettslag
Generalforsamlingen
04.05.2015

Vedtekter
for Maihaugen Borettslag, org nr 813.865.882
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB
vedtatt på stiftelsesmøte 23.05.2014, sist endret 21.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Maihaugen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skaun kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

1-3 Parkering

Hver andel har en parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Parkeringskjelleren har totalt 15 parkeringsplasser. De øvrige parkeringsplassene benyttes til gjesteparkering; herunder 6 plasser i parkeringskjelleren og 3 utendørsplasser.

Pris for leie av ekstra parkeringsplass endres til kr 550,- pr. mnd. Beløpet indeksreguleres hvert år.

Indeksreguleringen foretas av styret i budsjettgjennomgåelsen i november hver år.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner femtusen (kr 5.000,-).

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Trondheim og Omegn Boligbyggelag rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretts

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(2) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(3) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(3) Andelseier har anledning til å innbetale sin andels fellesgjeld. Andelseier plikter da å betale felleskostnader til borettslaget til dekning av vedlikehold, drift og lignende av borettslaget. Dekning av borettslagets forpliktelser ifm opptak av ny gjeld i etterkant av andelseiers nedbetaling av fellesgjeld, vil komme som en del av felleskostnadene. Denne nye andelen av fellesgjeld kan innbetales på vanlig måte.

(4) Styret har ansvar for å omfordele felleskostnader, vann og avløp, strøm til oppvarming av tappevann samt radiatorvann. Grunnlag for fordelingen er gjennom årlig avlesning av vannmålere i den enkelte leilighet samt vannmålere i fellesareal.

(5) Ladestrøm el-bil inngår i strøm felleskostnader og avregnes etter forbruk gjennom måleravlesning som i pkt. (4)

Pris beregnes ut fra gjennomsnittspris/kwh med et påslag på 10 øre per kwh.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Maihaugen Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		491 532	489 804	491 538	520 311
Felleskostnader kapitaldel		298 899	249 311	214 836	331 291
Tillegg elektroniske fellesavtaler		56 052	52 164	56 052	61 992
M ³ lingsbaserte inntekter		9 498	6 273	0	0
Andre driftsinntekter	1	18 000	18 450	18 000	18 000
Sum driftsinntekter		873 980	816 001	780 426	931 594
Drifts kostnader					
Personalkostnader	2	-2 905	-2 905	-2 905	-2 905
Styrehonorar	3	-20 600	-20 600	-20 600	-20 600
Forretningsfjrrerhonorar		-51 557	-49 992	-51 800	-53 400
Honorar administrative tjenester		-43	0	-1 000	0
Eksterne honorar	5	-6 022	-7 008	-9 100	-6 800
Kontingent boligbyggelag		-4 200	-4 200	-4 200	-4 225
Drifts- og serviceavtaler	6	-17 822	-32 562	-25 500	-32 000
Renholdstjenester		-16 796	0	-16 900	-18 200
Ljpende vedlikehold	7	-72 174	-46 268	-30 000	-43 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-50 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-58 379	-53 353	-56 050	-61 992
Forsikring		-37 402	-41 518	-45 700	-40 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-125 153	-93 485	-99 600	-124 500
Eiendomsavgifter		-80 794	-81 065	-5 700	-85 000
Energi, felles		-57 018	-50 279	-55 000	-59 300
Andre driftsutgifter	8	-59 800	-24 753	-13 100	-7 950
Sum driftskostnader		-610 664	-507 987	-487 155	-610 372
DRIFTSRESULTAT		263 316	308 014	293 271	321 222
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		18 851	8 248	8 000	14 000
Finanskostnader		-205 242	-131 574	-109 651	-240 616
Netto finansposter		-186 391	-123 326	-101 651	-226 616
Resultat frjr skattekostnad		76 925	184 688	191 620	94 606
Ordinrjrt resultat etter skatt		76 925	184 688	191 620	94 606
i RSRESULTAT	9, 12	76 925	184 688	191 620	94 606
Disponering av totalresultat:		76 925	184 688	191 620	94 606
Overfjrjt til annen egenkapital		253 324	407 175	0	0
Redusert restansvar IN overfjrjt EK		-176 399	-222 487	0	0

Maihaugen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4, 13	37 580 000	37 580 000
Sum anleggsmidler		37 580 000	37 580 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	9 675	23 837
Periodiserte kostnader	10	22 335	58 086
Mellomregning Klare Finans	10	5 781	5 415
Opptjente renter	10	18 851	8 248
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	457 730	473 364
Sum omløpsmidler		514 372	568 950
SUM EIENDELER		38 094 372	38 148 950

Maihaugen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	12	6 474 272	6 650 671
Annen egenkapital	12	1 845 341	1 592 017
Sum egenkapital		8 364 613	8 287 688
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	13, 14	3 396 038	3 488 567
Borettsinnskudd	13, 15	26 306 000	26 306 000
Sum langsiktig gjeld		29 702 038	29 794 567
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 185	48 847
Skyldig off. myndigheter		-3	-2
Forskudd kunder		5 781	5 415
P ³ l ³ pte kostnader		11 757	12 435
Sum kortsiktig gjeld		27 721	66 695
Sum gjeld		29 729 759	29 861 262
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 094 372	38 148 950
Pantstillelser	13	29 702 038	29 794 567

Sted: _____, dato: _____

Odd Arne Reitan
Leder

Roar Kvam
Styremedlem

Wenche Valstrand
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette anses det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalrnsningen. Egenkapitalrnsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og fjres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom BBL Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Inntekt parkering	18 000	18 000
Kompensasjon/erstatning	0	450
Sum andre inntekter	18 000	18 450

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	2 905	2 905
Sum personalkostnader	2 905	2 905

Samlet antall årverk: 0

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	20 600	20 600

Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 100 000	36 480 000
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 100 000	36 480 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 100 000	36 480 000

Antatt levetid i ³ r :

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da liggende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i ³ r 2014.

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 022	6 563
Fakturerte tjenester	0	445
Sum eksterne honorarer	6 022	7 008

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om renholdstjenester	0	12 813
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	14 547	19 252
Avtale om varme, ventilasjon og sanitær tjenester	3 275	0
Sum drifts- og serviceavtaler	17 822	32 562

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB fjørt på egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	10 331	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	8 128	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	46 499	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 341	0
Reparasjon og vedlikehold annet	5 875	0
Sum vedlikehold	72 174	46 268

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	50 429	20 581
Drift maskiner	610	0
Gaver	1 500	0
Generalforsamling ^β rsmøte	478	297
Bankgebyrer	655	687
Andre gebyrer	1 267	492
Tilskudd bomiljø	2 871	0
Julebord/ styresamling	0	2 699
Andre kostnader	1 990	-3
Sum andre driftsutgifter	59 800	24 753

Andre kostnader består av kostnader ifb. julebord/advent.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	502 255	434 271
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	76 925	184 688
Avdrag p n	-92 529	-116 704
; rets endring i disponible midler	-15 604	67 984
Disponible midler i periodens slutt	486 651	502 255
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	486 651	502 255

Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest ende fordringer er gjennomg tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUD OG d REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	5	5
Bankinnskudd	457 725	473 359
Sum bankinnskudd	457 730	473 364

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	8 287 688	8 103 000
Andelskapital 01.01	45 000	45 000
Andelskapital 31.12	45 000	45 000
Annen egenkapital 01.01	1 592 017	1 184 842
; rets resultat	76 925	184 688
Justering for nedskrivning IN-ordning	176 399	222 487
Annen egenkapital 31.12	1 845 341	1 592 017
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	6 650 671	6 873 158
Nedskrevet p ³ fellesP ³ n til egenkapital	-176 399	-222 487
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	6 474 272	6 650 671
SUM EGENKAPITAL 31.12	8 364 613	8 287 688

Andelskapitalen er kr 45 000 fordelt p³ 9 andeler ~ kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	37 580 000
Restgjeld 31.12	29 702 038

P³ lydende pantstillelser var 38 306 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

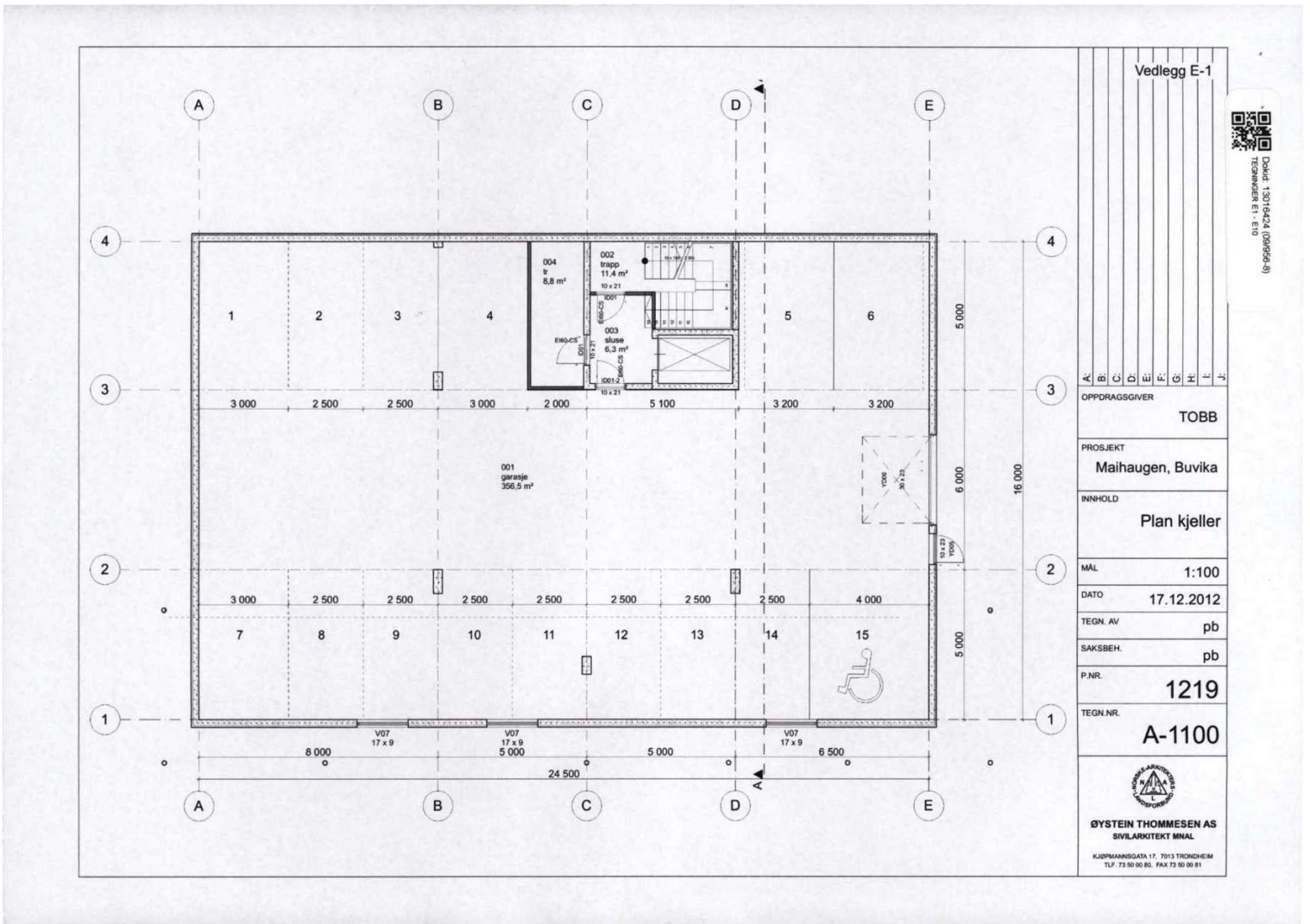
Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Oppføring av Borettslag
L³ nenummer:	90517232008
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	6.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	11 274 000
L³ nesaldo 01.01:	3 488 567
Avdrag i perioden:	92 529
L³ nesaldo 31.12:	3 396 038
Saldo 5 år frem i tid:	2 948 072
Andelssaldo 01.01:	6 650 671
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	176 399
Andelssaldo 31.12:	6 474 272
Sum pantegjeld for lånen:	9 870 310

PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

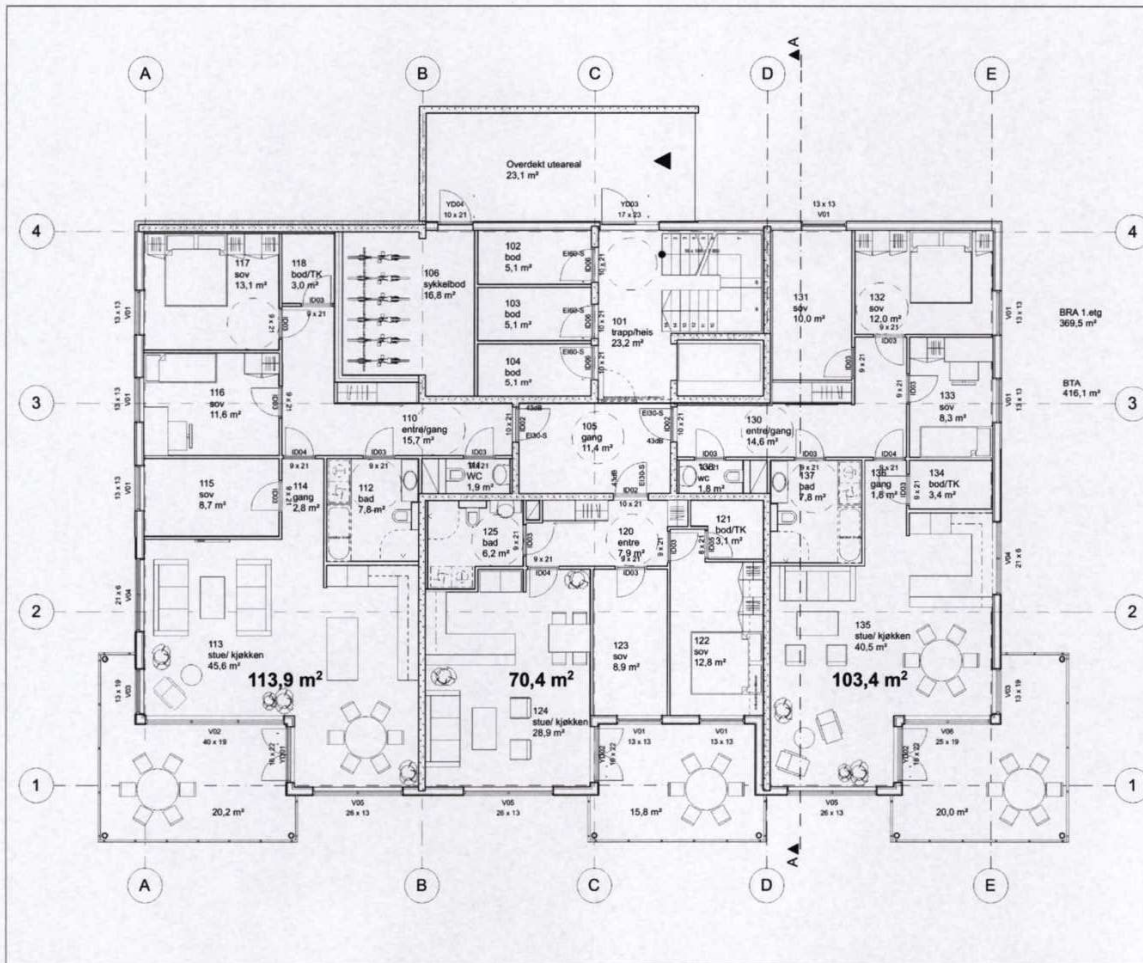
	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lånen 90517232008	1	1 378 902	1 378 902
	1	1 205 554	1 205 554
	1	811 582	811 582


Note 15 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	26 306 000	26 306 000
Sum innskudd	26 306 000	26 306 000



Vedlegg E-2



OPPDRAAGSGIVER	TOBB
PROSJEKT	Maihaugen, Buvika
INNHOOLD	Plan 1. etasje
MÅL	1:100
DATE	17.12.2012
TEGN. AV	pb
SAKSBEH.	pb
P.NR.	1219
TEGN.NR.	A-1101
 <p>ØYSTEIN THOMMESEN AS SIVILARKITEKT MHA</p> <p>KJØPMANNSGATA 17, 7013 TRONDHEIM TEL: 73 50 50 55, FAX: 73 50 50 51</p>	



SKAUN KOMMUNE
Teknisk kontor

Øystein Thommesen AS
Kjøpmannsgata 17
7013 TRONDHEIM

Vår ref.
13/2451-15/MARIKVIS

Arkivkode
EA 10/174

Deres ref.

Dato
25.11.2014

**FERDIGATTEST- LEILIGHETSBYGG M/PARKERINGSSOKKEL
EIENDOMMEN GNR/BNR 10/174**

Søknad om ferdigattest for hele tiltaket er mottatt 03.11.2014.
Tillatelse er gitt 21.11.2013 og 03.07.2013. Midlertidig brukstillatelse er gitt 22.07.2014.

Eiendommen: gnr/bnr 10/174
Gjelder: Nybygg
Areal: Bebygd areal: 479m², Bruksareal: 1005,5 m²
Bygningstype: 142, Boligblokk på 3 eller 4 etasjer
Bygningsnr.: 300380299
Sted: Gammelvegen 1, Buvika
Tiltakshaver: Gammelvegen 1 AS
Ansvarlig søker: Øystein Thommesen AS

Grunnlag:

Dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er ferdigstilt er grunnlag for ferdigattest.

Avfallsplan

Sluttrapport for avfallsplan datert 25.06.2014 forelå ved midlertidig brukstillatelse.

Vann/avløp:

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

Merknader:

Tiltak nevnt under merknader i midlertidig brukstillatelse datert 22.07.2014 er bekreftet utført.

Ferdigattest:

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 og saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 8-1 gis ferdigattest for leilighetsbygg m/parkeringssokkel på eiendommen gnr/bnr 10/174.

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

Skaun kommune • Teknisk kontor • Postboks 74 • 7358 Børse

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

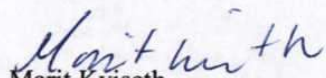
Internett/E-post:
www.skaun.kommune.no
postmottak@skaun.kommune.no

Bankgiro:
8601 38 05689
6345 06 16577 skatt

Bruk/bruksendring:

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

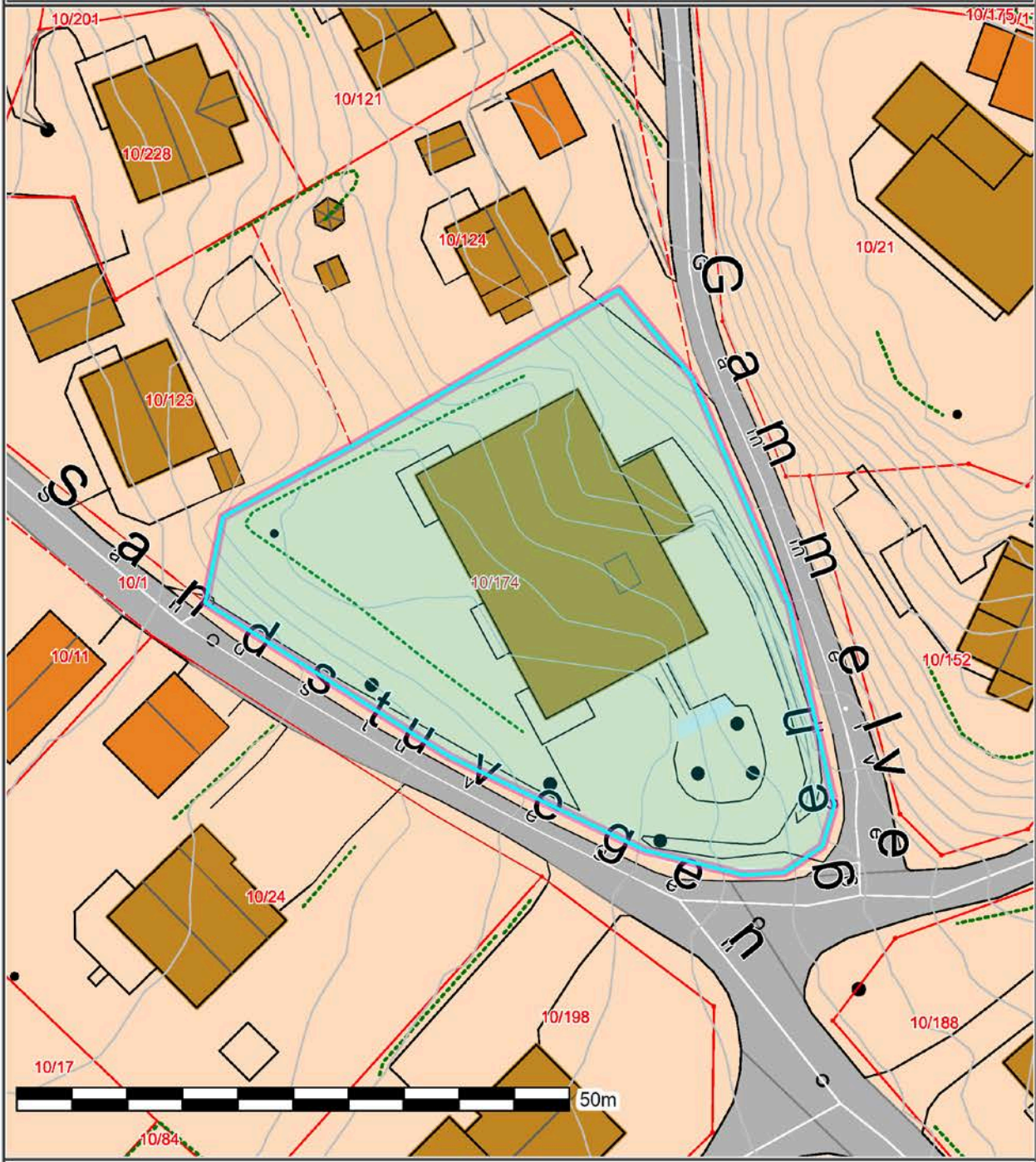
Med hilsen


Marit Kviseth
saksbehandler

Direkte innvalg: 72867239

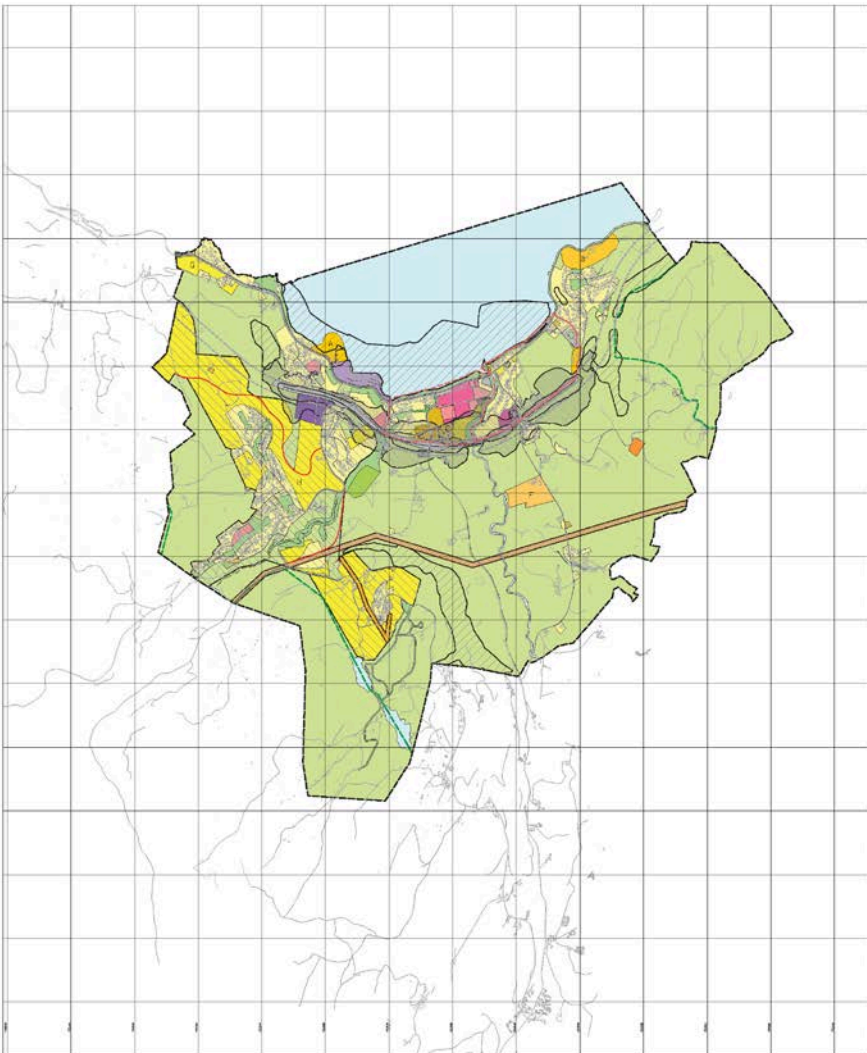
Kopi til: Tiltakshaver
Driftskontoret
HAMOS

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 174	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Sandstuvegen 16, 7350 BUVIKA				
Hj.haver/Fester:	MAIHAUGEN BORETTSLAG, Postboks 2424 Torgard, 7005 TRONDHEIM					
SKAUN KOMMUNE	Dato: 23/9-2024	Sign:			Målestokk 1:500	



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

**SKAUN KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2014 - 2040**



1. Bebyggelse og anlegg

- | NÅVERENDE | PLANLÅST | |
|---------------|---------------|--|
| [Yellow] | [Yellow] | Boligbebyggelse (1110) |
| [Orange] | [Orange] | Fritidsbebyggelse (1120) |
| [Light Blue] | [Light Blue] | Tjenesteyting (1160) |
| [Purple] | [Purple] | Næringsvirksomhet (1300) |
| [Dark Blue] | [Dark Blue] | Andre typer (1500) |
| [Light Green] | [Light Green] | Grav- og urnelund (1700) |
| [Dark Green] | [Dark Green] | Kombinert bebygg. og anleggsformål(1800) |

2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

- | | | |
|-------------|-------------|------------------|
| [Grey] | [Grey] | Veg (2010) |
| [Dark Grey] | [Dark Grey] | Parkering (2080) |

3. Grønnstruktur

- | | | |
|----------------|----------------|----------------------|
| [Light Green] | [Light Green] | Grønnstruktur (3001) |
| [Medium Green] | [Medium Green] | Turdrag (3030) |
| [Dark Green] | [Dark Green] | Friområde (3040) |

5. Landbruk, natur og friluftsområder samt reindrift

- | | | |
|---------------|---------------|--|
| [Light Green] | [Light Green] | LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gåsstilnyttet næringsvirksomhet (5100) |
|---------------|---------------|--|

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- | | | |
|--------|--------|---|
| [Blue] | [Blue] | Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (6001) |
|--------|--------|---|

Illustrasjonslinjer

- | | | |
|-------------------|-------------------|----------------|
| [Red dashed line] | [Red dashed line] | Sentrumsområde |
| [Red solid line] | [Red solid line] | Sentrum |

Hensynssoner §11-8

- | | | |
|-------------------|-------------------|--|
| [Hatched pattern] | [Hatched pattern] | §11-8 a.2) Stasjonsone (200) |
| [Hatched pattern] | [Hatched pattern] | Rød stasjonsone iht. T-1442 (210) |
| [Hatched pattern] | [Hatched pattern] | Gul stasjonsone iht. T-1442 (220) |
| [Hatched pattern] | [Hatched pattern] | §11-8 a.3) Faresone (300) |
| [Hatched pattern] | [Hatched pattern] | Høyspenningsanlegg (370) |
| [Hatched pattern] | [Hatched pattern] | §11-8 b. Sone med særlige krav til infrastruktur(400) |
| [Hatched pattern] | [Hatched pattern] | Krav vedrørende infrastruktur (410) |
| [Hatched pattern] | [Hatched pattern] | §11-8 c. Sone med angitt særlige hensyn (500) |
| [Hatched pattern] | [Hatched pattern] | Bevering naturmiljø (560) |
| [Hatched pattern] | [Hatched pattern] | §11-8 c. Sone med angitt særlige hensyn (500) |
| [Hatched pattern] | [Hatched pattern] | Bevering kulturmiljø (570) |
| [Hatched pattern] | [Hatched pattern] | §11-8 f. Soner hvor regulering fortsatt skal gjelde(900) |
| [Hatched pattern] | [Hatched pattern] | Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (910) |

Samferdselslinjer og punkt pbl. §11-7, 2.ledd nr 2

- | | | |
|---------------------|---------------------|------------|
| [Red dashed line] | [Red dashed line] | Fjernveg |
| [Red solid line] | [Red solid line] | Hovedveg |
| [Red dotted line] | [Red dotted line] | Samløpveg |
| [Red dash-dot line] | [Red dash-dot line] | Adkomstveg |

Linjesymbol

- | | | |
|-----------------|-----------------|---------------------|
| [Dashed line] | [Dashed line] | Planens begrensning |
| [Dotted line] | [Dotted line] | Areaformålgrense |
| [Dash-dot line] | [Dash-dot line] | Markagrense |
| [Dotted line] | [Dotted line] | Byggogrense |
| [Dotted line] | [Dotted line] | Bestemmelsesområde |

Koordinatsystem: UTM zone32 eurof89
Høydereferanse: NN 1954

Karttrekk pr dato: 16.01.2014
Kilde: Skaun kommune

Ekvidistanse 1m



SKAUN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Delplan Buvika



Målestokk
1:10000(A0)

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
Diverse justeringer	11.11.14	BBA		
Lagt inn stasjonsone	30.04.15	LD		

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		

Forslagsstiller:



SKAUN KOMMUNE
DATO: 15.08.2014

Plankart utarbeidet av:



SELBERG ARKITEKTER AS
plan|arkitektur|beredskap

Reguleringsplan.nr

201208

Kommunens saksnr:

Bestemmelser- Kommuneplanens arealdel

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

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

§1. Krav om inngåelse av utbyggingsavtaler

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

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

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

§2. Boligutforming og boligsosiale tiltak

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

§3. Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

§3.1. Infrastruktur

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

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

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

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

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

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

§4. Utbyggingsavtaler

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

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

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

§4.2 Infrastrukturfond

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

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

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

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

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

§5. Plankrav

§5.1 Områdeplan

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

§5.2 Detaljregulering

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

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

§6. Rekkefølgebestemmelser

§6.1 Teknisk infrastruktur

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

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

§6.2 Utomhusarealer

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

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

§6.3 Skole- og barnehagekapasitet

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

§6.4. Opparbeidelse av gang- og sykkelveger

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

§7. Miljø og grunnforhold

§7.1 Hensynssoner og sikring

Ved detaljregulering skal det gjennomføres en skredvurdering av fagkyndige.

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

Skredsikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan.

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

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

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

§7.2 Støy og forurensing

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

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

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

§7.3 Krav til bygge- og anleggsfasen

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

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

§8. Bestemmelser for utforming og lokalisering i byggeområder

§8.1 Bebyggelsens utforming

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

§8.2 Formål

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

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

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

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

§8.3 Høyder

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

§8.4 Tetthet

Kommuneplanen stiller følgende minimumskrav til tetthet;

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

§8.5 Parkeringsdekning

Parkeringsbehovet skal sikres i henhold til bestemmelsene nedenfor.

Parkering skal dekkes på egen grunn.

Områdeinndelingen er vist på plankartet.

Kravet til antall plasser fremgår av følgende matrise:

P-område 1 – Sentrum

P-område 2 – Sentrumsområdet

P-område 3 – Andre områder utenfor sentrumsområdet

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

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

§8.5.1 Frikjøp og parkeringsbidrag

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

Frikjøpsordning:

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

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

Disse bestemmelsene gjelder også for kommunal utbygging på egen tomtegrunn.

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

§8.5.2. Parkeringsplan

Gjelder for P-område 1 og P-område 2.

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

§8.5.3 Garasje

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

§8.6 Strandsonen

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

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

§8.7 Hyttebebyggelse

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

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

§8.8 Felles utearealer

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

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

§8.9 Brannvannskapasitet

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

§9. Bestemmelser for delplan Børsa/Viggja

§9.1 Områder med kulturhistorie verdi

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

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

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

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

§9.2 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§10.1. Byggetiltak og infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

§11.1 Plankrav

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

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

§11.2. Planer innenfor området

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

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

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

§11.3 Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

§11.4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

§11.4.5 Bestemmelser for H1; Området er eksisterende havneområde.

§11.4.6 Bestemmelser for H_F1; Området er framtidig havneområde.

§11.5 Hensynssoner

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

§12. Bestemmelser for delplan Buvika

§12.1 Føringer gitt til områder i delplan Buvika

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

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

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

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

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

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

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

§12.2 Rekkefølgebestemmelser

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

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

§13. Bestemmelser for delplan Venn

§13.1 Rekkefølgebestemmelser

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

§14. Bestemmelser for delplan Jåren/Råbygda

§14.1 Fritidsbebyggelse

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

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

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

§14.2 Rekkefølgebestemmelser

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

§15. Landbruk- natur- friluftsområder

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

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

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

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

§16. Områder for råstoffutvinning og deponi

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

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

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

§17. Soner med særskilte krav til infrastruktur

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sandstuvegen 16
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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre