



aktiv.

Eliløkken 11, 7353 BØRSA

**Børsa - Snerten 2-roms leilighet  
ved sjøkanten. Elbillader.**



Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

## Vegar T. Sommerschild

**Mobil** 472 47 947

**E-post** vegar.sommerschild@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 65 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 655 990,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 732,-  
**Selger:** Gunhild Dahlshaug

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 49/52 kvm  
**Tomtstr.:** 762.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 141, bnr. 340  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1702240247

# Velkommen til Eliløkken 11!

Fin 2-roms selveierleilighet med utsikt mot fjorden. Leiligheten ble tatt i bruk høsten 2023 og fremstår som ny, med moderne standard og god takhøyde. Adkomst direkte fra bakkeplan.

Eliløkken Sjøside er et nyetablert boligområde i sjøkanten, pent opparbeidet med promenade langs sjøen og fine grøntareal. Fra Eliløkken er det en drøy kilometer til sentrum av Børsa med godt servicetilbud. Småbåthavn som nærmeste nabo.

Leiligheten inneholder:  
Entré, soverom, bad, stue, kjøkken og bod.

Utvendig sportsbod. P-plass med elbilladerrett utenfor leiligheten.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	29
Egenerklæring .....	30
Tilstandsrapport .....	35
Vedtekter for sameiet .....	46
Vedtekter for velforeningen .....	56
Seksjonering .....	64
Ferdigattest .....	69
Nabolagsprofil .....	71
Budskjema .....	81

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 49 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 52 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup>

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

762.4 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Sentral beliggenhet i sjøkanten på Eilistranda i Børsa. Kort vei til Børsa sentrum hvor man finner bl.a. butikker, bank, rådhus, apotek, legesenter, bensinstasjon, skole og barnehage

I nærmiljøet finnes badebukt og gode turmuligheter både langs sjøen og i skogsterreng. Fra Børsa er det ca. 20 minutter kjøring med bil til Rosten med kjøpesentra og rikelig servicetilbud, samt ca. 30 minutter til Trondheim sentrum. Orkanger med godt servicetilbud ligger bare 10 minutter unna. Børsa kan by på godt kollektivtilbud og ligger i takstsone Stor-Trondheim, noe som betyr bussbillett til "bytakst".

Kommunen kan by på et bredt aktivitetstilbud, og i Børsa finner man bl.a. gressbane, kunstgressbane og friidrettsanlegg. Børsa fikk høsten 2015 ny og moderne barneskole, og i tilknytning til denne åpnet også en ny idrettshall/flerbrukshall. Børsa kan også

skilte med egen marina for småbåter, og denne ligger bare et liten spasertur unna.

### **Adkomst**

Ta av E39 i Børsa, kjør gjennom sentrum og ned til FV800 (gamle E39). Sving så venstre inn på FV800 og følg veien i ca. 1 km. Ta deretter ned til høyre og hold høyre forbi "Orkla Sparebank Indoor". Eliløkken Sjøside vil da åpenbare seg.

### **Bygningssakkyndig**

Sveinung Gjønnnes

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Leiligheten ligger i første etasje i et leilighetsbygg oppført over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende kledning. Taket er et pulttak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2/3-lags glass.

### **Innhold**

1. etasje:

Entré, soverom, bad, stue, kjøkken og bod.

Utvendig sportsbod.

### **Standard**

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

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

Bod: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sluk på gulv. Sikringsskap, vvb og ventilasjonsaggregat.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

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

Forhold som har fått TG2:  
- Ingen forhold med TG2.

Forhold som har fått TG3:  
- 1.1 Bad/Overflate - Det er oppdaget fukt i nedre del av baderomsplater i dusjsone. Forholdet er meldt inn til utbygger, og vil bli utbedret innen overtakelse.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber fra Telia via kollektiv avtale (inkl. i felleskostnader).

### **Parkering**

Fast p-plass med elbillader rett utenfor leiligheten. Gjesteparkering på sameiets tomt.

### **Diverse**

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

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarmingen er basert på elektrisitet.

## **Energikarakter**

B

## **Energifarge**

Rød

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 590 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør p.t. ca. kr 10 358,- pr. år. Skaun kommune fakturerer over fire terminer i året.

Videre betales det renovasjonsavgift til ReMidt, p.t. kr 5381,- pr. år, fordelt over fire terminer.

Eiendommen er fritatt eiendomsskatt for 2024, men må påregnes i 2025. Basert på gjeldende bestemmelser ville årlig eiendomsskatt utgjort ca. kr 5000,-. Det tas forbehold om endringer.

Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk. Det er installert vannmåler i boligen.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi foreligger ikke.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

49/544

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader dekker bl.a. bygningsforsikring, tv/internett, velforeningskontingent, forretningsførsel/revisjon samt diverse drift/vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles over følgende poster:

- felleskostnad driftsdel, kr 732,-
- forretningsfører, kr 269,-
- velforeningskontingent, kr 161,-
- tv/internett, kr 570,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 732

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Eliløkken Sjøside 7

**Organisasjonsnummer**

832228192

**Om sameiet**

Sameiet Eliløkken Sjøside 7 består av 9 leiligheter på gnr. 141, bnr. 340 i Skaun kommune.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

TOBB Eiendomsforvaltning

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 141, bruksnummer 340, seksjonsnummer 2 i Skaun kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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



5029/141/340/2:

30.12.1949 - Dokumentnr: 7083 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:26

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra gnr: 141 bnr: 28

Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:340

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1950 - Dokumentnr: 128 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:25

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:340

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1950 - Dokumentnr: 128 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:78

Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:340

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1951 - Dokumentnr: 5712 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:340

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1953 - Dokumentnr: 8068 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra gnr: 141 bnr: 34

Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:340

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1977 - Dokumentnr: 2528 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:340

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2005 - Dokumentnr: 5928 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:340

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2015 - Dokumentnr: 823752 - Best. om vann/kloakkledn.

gjelder gjensidig rett til anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

gjelder også for senere fradelte parseller innenfor reg.plan for Eliløkken Bruk

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:340

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2015 - Dokumentnr: 823752 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:322  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:340  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2017 - Dokumentnr: 70526 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Tensio Ts AS  
Org.nr: 978 631 029  
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av  
høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:340  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2020 - Dokumentnr: 2413712 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Gjensidig rett  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:340  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2020 - Dokumentnr: 2413712 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Gjensidig rett  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:340  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2020 - Dokumentnr: 2413712 - Bestemmelse om bebyggelse  
Gjensidig rett  
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m  
Bestemmelse om vedlikehold  
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:340  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2024 - Dokumentnr: 2035115 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS  
Org.nr: 913 118 219  
Elektronisk innsendt

29.06.2023 - Dokumentnr: 688925 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 2

Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 49/544

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest, datert 25.07.2023.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig via private stikkanlegg.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Eliløkken bruk, og er regulert til konsentrert boligbebyggelse. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling, og vil bli ytterligere utbygd i fremtiden. Det samme gjelder naboeiendommen i nord, hvor det er igangsatt boligbygging. Konferer megler for nærmere informasjon.

### **Adgang til utleie**

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

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

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger.

### **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

2 590 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

65 990 (Omkostninger totalt)

76 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 655 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 666 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 669 190 (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 65 990

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 13 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Vegar Tryggvason Sommerschild  
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF  
vegar.sommerschild@aktiv.no  
Tlf: 472 47 947

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93  
7300 Orkanger

**Salgsoppgavedato**

18.10.2024





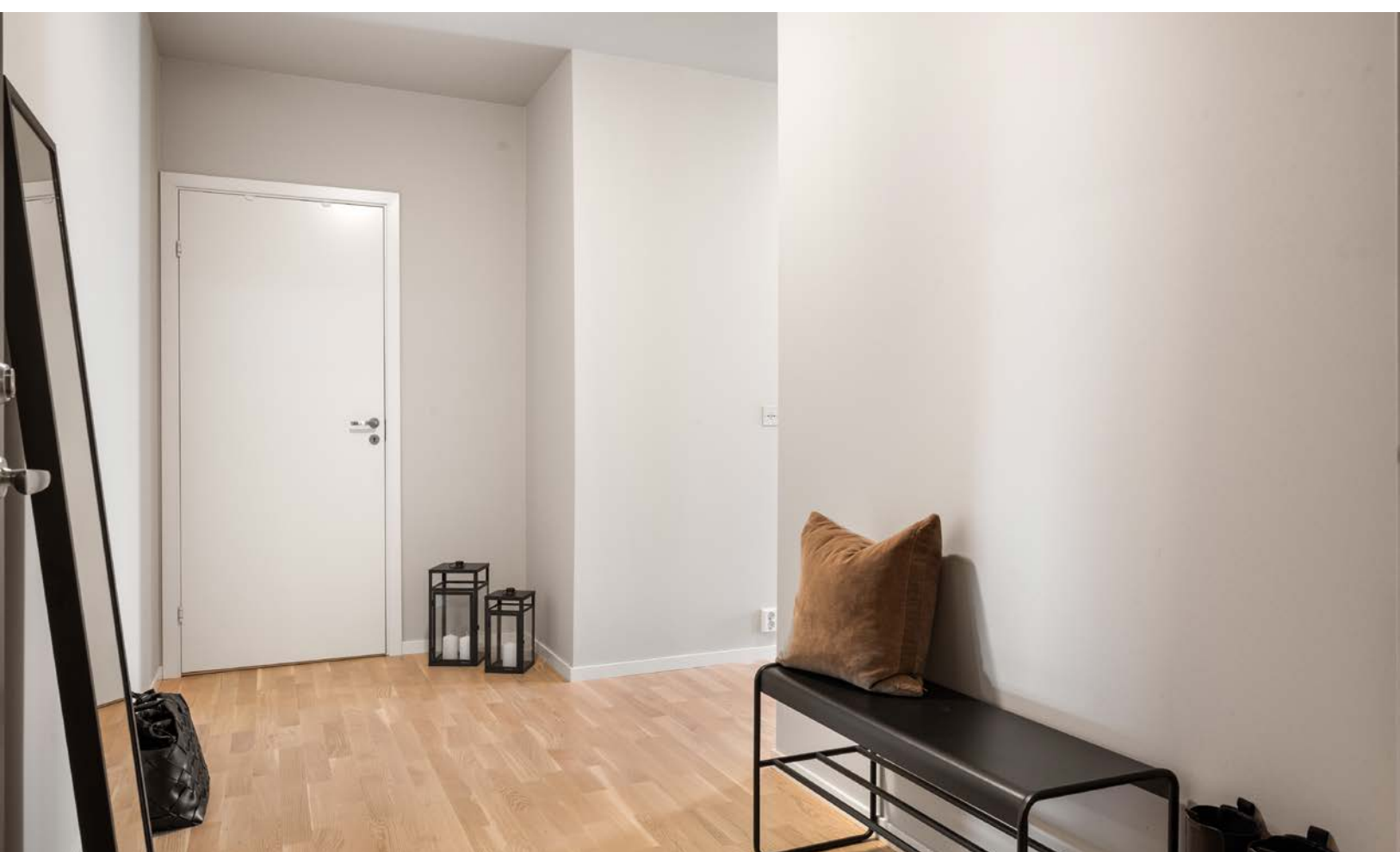








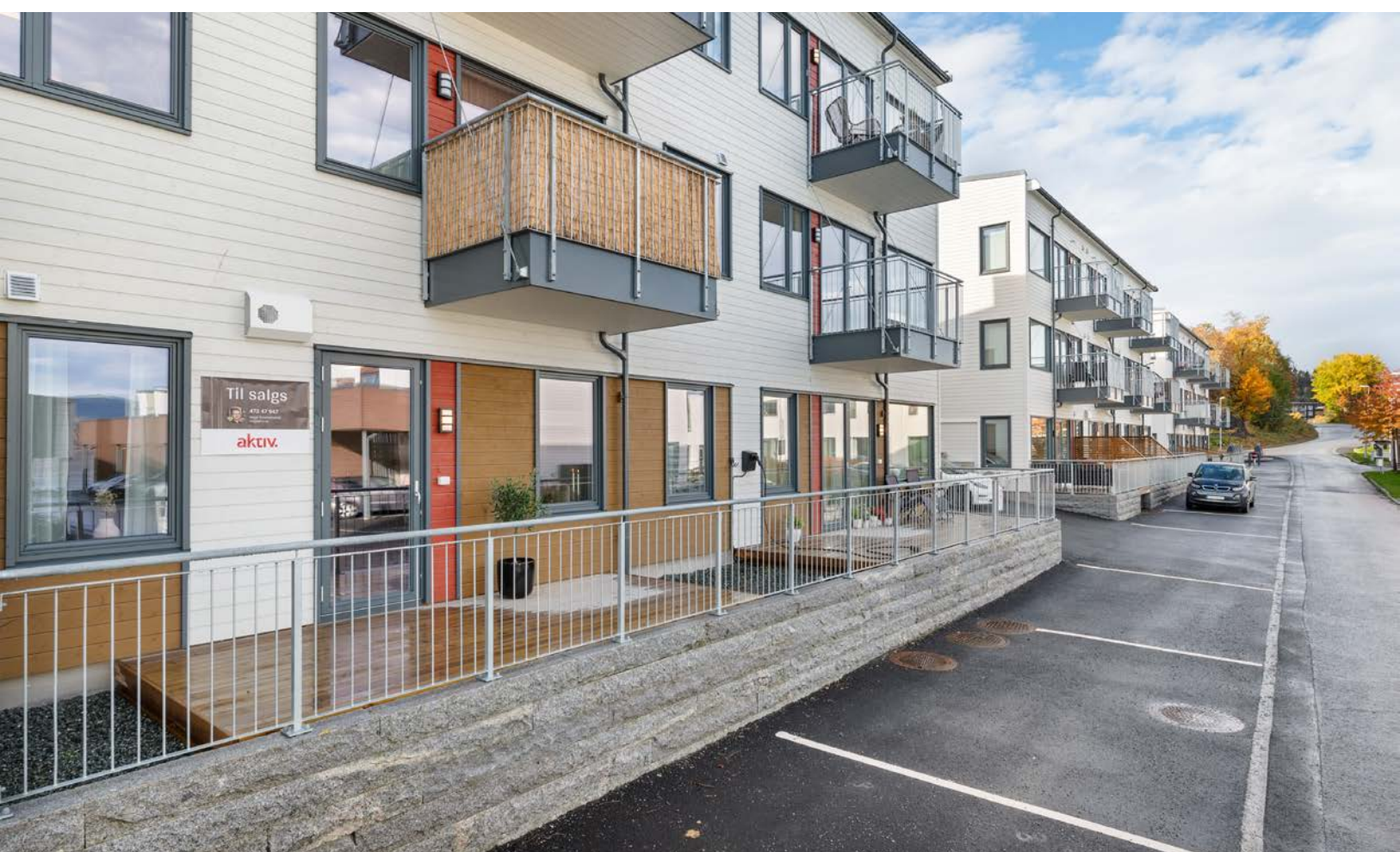












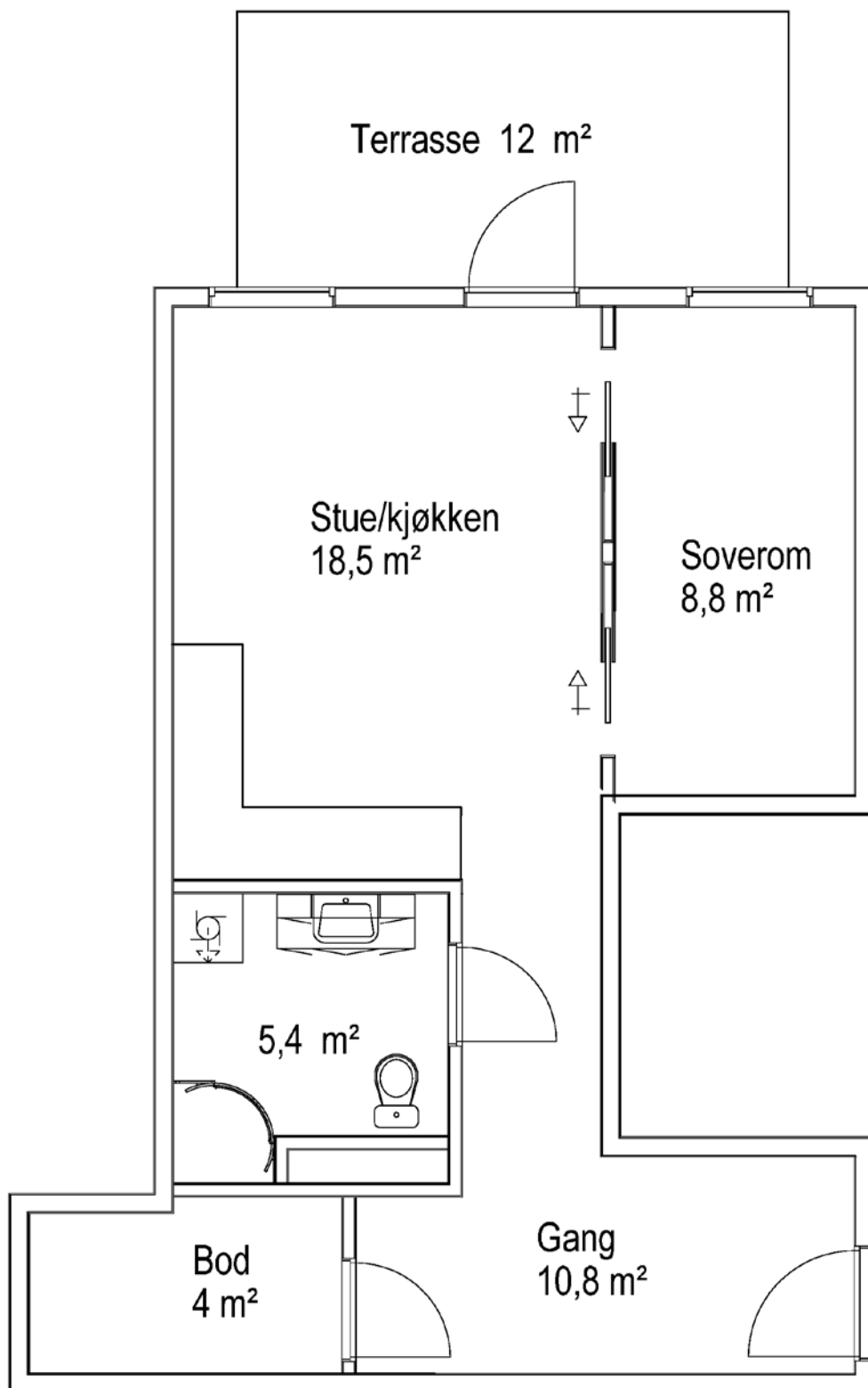




# Vedlegg

# Eliløkken 11

1. Etasje



Tegning er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Gjønnes Bygg AS

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Orkla	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1702240247	
<b>Selger 1 navn</b>	
Gunhild Dahlshaug	
<b>Gateadresse</b>	
Eililøkken 11	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BØRSA	7353
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	1
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: 1702240247

## 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

Initialer selger: GD

1

- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 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).

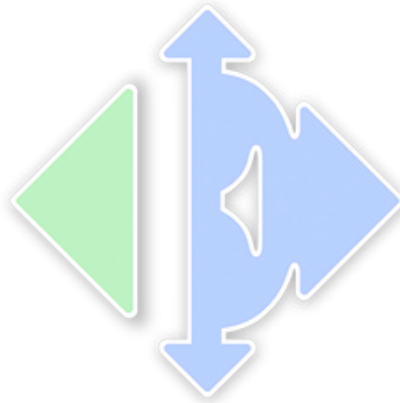
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunhild Dahlshaug	0e27f9da0fb8b5497729170 d1e6cf79440163cea	02.10.2024 08:49:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240247

- 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>

Leilighet Eliløkken 11  
Eliløkken 11  
7353 BØRSA



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**  
Takstmann  
**Sveinung Gjønnnes**  
Dato: 11/10/2024

Hynnestien 7  
Orkanger 7300  
920 94 300  
sveinung@gjonnes-bygg.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:141, Bnr: 340
Hjemmelshaver:	Gunhild Dahlshaug
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2023
Tomt:	762 m <sup>2</sup>
Kommune:	Skaun Kommune

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Gunhild Dahlshaug
Befaringsdato:	03.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

## OM TOMTEN:

- Tomten ligger i skrått terreng.
- Relativt flat tomt ved inngang med asfalt i innkjørsel og gårdsplass

## OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk med bærekonstruksjon av stål/ Betong

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Bolig har hatt godt vedlikehold

## ANNET:

## DOKUMENTKONTROLL:

- Ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Det er utfylt spørreskjema fra takstmann
- Det er ikke levert egenerklæring fra selger
- Ingen tilgjengelige tegninger
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

## BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gang: Laminat på gulv. Malte overflater på vegger og himling.  
Kjøkken/ Stue: Laminat på gulv. Malte overflater på vegger og himling.  
Soverom 1: Laminat på gulv. Malte overflater på vegger og himling.  
Bad: Fliser på gulv. Baderomsplate på vegger. Malt overflate i himling  
Bod: Belegg på gulv. Malte overflater på vegger og himling.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen vesentlige endringer etter byggeåret.

## FELLESKOSTNADER:

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.Etasje	49	3		12	45	4
SUM BYGNING	49	3		12	45	4
SUM BRA	52					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Gang, Kjøkken / Stue, Bad, Soverom, Sjakt og bod

**BRA-e:**

Utvendig bod

**MERKNADER OM AREAL:****UTVENDIG BOD**

- Det er ikke kjent om den eies eller disponeres.

**TAKHØYDER**

- Takhøyder i 1. etasje er 2,6 meter

- Takhøyder i bad er 2,41 meter

**MÅLING**

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

- Areal er beregnet i tegneprogram

**AREAL**

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

### PLANAVIK

- Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

### GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

### VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

### INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje.

---

## FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktigelsen.
- Det var ingen opplysninger om bolig før befaring

---

## ANDRE MERKNADER:

---

## TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Gunhild Dahlshaug

---



## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Sveinung Gjønnes**

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes taksteringsforbund i 2015

11/10/2024



Sveinung Gjønnes

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.

- Baderomsplater på vegger og malt himling

**Merknader:** - Det er registrert fukt i nedre kant av baderomsplater i dusjsone.

- Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk.
- I nedre del av våtromsplate i dusj sone måles vektprosent enn 99 %
- Det er størst fuktutslag mot nabo
- Det opplyses om at baderomsplate blir byttet og alt blir reparert før salg.
- Når det blir utbedret så får baderomsvegger TG 1

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

- Flis med varmekabler på gulv

**Merknader:** - Det er tilnærmet flatt gulv med nedsenket gulv i dusjnise.

- Det er åpning ved dusjvegger slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.
- Dør er montert rett på flis og membran er ikke synlig og tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen ikke er målbar
- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

**Merknader:** - Det er ikke boret hull i tilstøtende rom på grunn av at det er registrert fukt i baderomsplater

- Det er foretatt fuktsøk og det er registrert fukt i baderomsplate
- Baderomsplater på vegg og flis med membran på gulv fungerer som membran.
- Membran på gulv er ikke synlig da det er en innebygget bygningsdel.
- Membran på gulv er synlig i sluk.
- Baderomsplate som membran på vegg er beskrevet i pkt1.1.1

**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr

**Merknader:** - Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

- Kjøkkeninnredning har normal bruks slitasje og ingen vesentlige avvik på befaringen.

- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

### 3. Andre Rom

#### TG iu 3.1 Andre rom

Utvendig bod

**Merknader:** Utvendig bod med betong gulv og på vegger er det betong/gips. Alle flater er ubehandlet

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdører fra byggeår

**Merknader:** - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med utgang fra stue

**Merknader:** - Overflatebehandling må regnes med

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

### 6. VVS

#### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

-Røropplegg fra byggeåret

**Merknader:** - Vannrør er rør rør og avløp av pvc/plast/stål  
 - Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.  
 - For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

#### TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2023

**Merknader:** - Varmtvannsbereder fra 2023 er plassert i rom med sluk  
 - Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk  
 - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

#### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023  
 Boligen har balansert ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

- Boligen balansert ventilasjon og mekanisk avtrekk over komfyr.

**Merknader:** - Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

### 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er skjult el-anlegg

**Merknader:** - Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.  
 - Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.  
 - Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

## Tilleggsopplysninger:

## LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det foreligger tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## Takstmannens vurdering ved TG3:

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er registrert fukt i nedre kant av baderomsplater i dusjsone
- Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk.
- I nedre del av våtromsplate i dusj sone måles vektprosent enn 99 %
- Kostnad er avhengig av omfang og utførelse
- Det opplyses om at baderomsplate blir byttet og alt blir reparert før salg.
- Når det blir utbedret så får baderomsvegger TG 1

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

# Vedtekter

## for

### Sameiet Eliløkken Sjøside 7

(org. nr. 832 228 192)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 28.08.2023.

#### 1. NAVN

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eliløkken Sjøside 7. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra den 29.06.2023.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 9 boligseksjoner på eiendommen gnr. 141, bnr. 340 i Skaun kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

#### 2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

### **3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmpumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner for eiers regning.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Seksjon 1, 2 og 3 har alene og hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal. Den enkelte seksjons enerett følger av **vedlegg 1**. Seksjonene har vedlikeholdsplikt for disse områdene. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonene som er direkte berørt. Bruksrettsplan vedlegges vedtektene før seksjonering.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

#### **3-2 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **4. PARKERING**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 9 parkeringsplasser. Disse ligger på sameiets fellesareal.

#### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av en parkeringsplass. Fordeling av parkeringsplasser følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

Det er felles gjesteparkering for Sameiet Eliløkken Sjøside 6 (gnr. 141 bnr. 341) og Sameiet Eliløkken Sjøside 7

#### **4-3 Vedlikeholdsansvar**

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

#### **4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.**

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar, peis
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

### 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper



ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM**

### **6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel**

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent velforening osv. som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-4. Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

## **8. STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

#### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **8-6 Taushetsplikt**

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

#### **8-7 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

### **9. ÅRSMØTET**

#### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

#### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

#### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### **10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedlegg 1:



# Vedtekter

## for

### Eliløkken Velforening

Vedtatt på stiftelsesmøte den 19.05.16

#### § 1 Navn

1.1 Foreningens navn er Eliløkken Velforening.

#### § 2 Formål og virkemidler

2.1

Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, drive og vedlikeholde velforeningens område med installasjoner, lekeplasser og friarealer. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2

Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.3

Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

#### § 3 Geografisk område

Velforeningens område består i hovedsak av felles lekeplasser og friområder jfr. vedøgte kart, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt den: 12.12.13 Kart følger som **vedlegg 1**.

Inntil området er ferdigstilt innehar utbygger, Eliløkken Sjøside AS grunnbokshjemmelen til velforeningens område, jfr **Vedlegg 1**.

#### § 4 Juridisk person

4.1

Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

#### § 5 Pliktig medlemskap

5.1

Samtlige eiere til enhver tid av bo- eller bruksenheter innenfor reguleringsplanens felt er å anse som medlemmer i velforeningen. Som eiere av bo og bruksenheter regnes, seksjonseiere i sameiene.



Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

#### 5.2

Innenfor velforeningens område skal pliktig medlemskap i velforeningen være en forutsetning ved utbygging / salg av eiendom.

### **§ 6 Betaling av medlemskontingent**

#### 6.1

Styret fastsetter medlemskontingent som innbetales 2 ganger pr år. Kontingenten fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene fordeles flatt med lik kontingent på alle pliktige medlemmer, jfr 5.1.

Kontingenten betales fra overtakelsesdato av bolig.

#### 6.2

Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold vegger, grøntarealer og lekeplass.
- Brøyting og strøing inkludert stikkveger ved Bk 1 og Bk 2.
- Eiendomsskatt
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og evt. styrehonorar
- Gatebelysning

### **§7 Medlemmenes bruk av eiendommen**

#### 7.1

Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

### **§ 8 Årsmøte**

#### 8.1

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må være fremsatt skriftlig innen utgangen av februar måned.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

#### 8.2

Medlemmene representeres ved styrene i sameiene. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene fra sameiene har samme antall stemmer som tinglyste seksjoner.

#### 8.3

De som representerer har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

#### 8.4

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Regnskap for foregående kalenderår
- Godtgjørelse til styret
- Planer for kommende år og informasjon om budsjett
- Valg

#### 8.6

Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll.

#### 8.7

Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

#### 8.8

Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på velforeningens område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

#### 8.9

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

### § 9 Ekstraordinært årsmøte

#### 9.1

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller revisor finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

### § 10 Velforeningens styre

#### 10.1

Velforeningen skal ha et styre bestående av minst 3 styremedlemmer, varamedlemmer kan velges. Spesielle regler gjelder i oppstartsfasen – se **vedlegg 2**

10.2 Alle velges for to år av gangen. Samtlige kan gjenvelges.

### 10.3

Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglig ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere foreningen utad.

### 10.4

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

### 10.5

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

### 10.6

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

### 10.7

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

### 10.8

Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

## **§ 11 Diverse bestemmelser**

### 11.1

Ved salg av bolig på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

## **§ 12 Oppløsning.**

Eliløkken Velforening kan ikke oppløses.

Vedlegg 1



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:  
ELILØKKEN SJØSIDE  
Gnr. 141 Bnr. 190, 29, 235

Kommunens arkivsaksnummer: 12/377

Planforslag er datert:  
Dato for siste revisjon av plankartet: 25.11.2013  
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 25.11.2013  
Dato for godkjenning: 12.12.2013

Skann 04.07.2014  
Jon P. Hurby  
SVALBÅN KOMMUNE  
Otdalen

### § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket planid 1657201207 og datert 25.11.2013.

### § 2 Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Konsentrert småhusbebyggelse
  - Blokkbebyggelse
  - Renovasjonsanlegg
  - Energianlegg
  - Uteoppholdsareal
  - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Veg
  - Kjøreveg
  - Fortau
  - Gangareal
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - Annen veggrunn – grøntareal
  - Parkering
- Grønnstruktur
  - Turdrag
  - Turveg
- Hensynssoner
  - 370 Høyspenningsanlegg H370\_1

### § 3 Bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1-BK3)

#### § 3.1 *Utnyttelse, plassering og høyder*

Innenfor felt BK1, BK2 og BK3 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse; flermannsbolig, kjedehus, rekkehus og lavblokk med tilhørende utebod og garasje/carport. Sportsbod og carport/garasje som er plassert i tilknytning til boligen skal inngå i beregningen av BRA.

Tillatt utnyttelse for de enkelte delfeltene er:

BK1: Minimum BRA = 1.400 m<sup>2</sup> og maksimum BRA = 2.800 m<sup>2</sup>  
BK2: Minimum BRA = 1.400 m<sup>2</sup> og maksimum BRA = 2.800 m<sup>2</sup>  
BK3: Minimum BRA = 2.000 m<sup>2</sup> og maksimum BRA = 4.000 m<sup>2</sup>

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser som vist på plankartet. Tillatt maksimal gesimshøyde er vist på plankartet. Installasjoner i tilknytning til renovasjon tillates plassert utenfor regulert byggegrense

### § 3.2 *Utforming*

Orientering, formgivning, fargevalg og materialitet skal samordnes innenfor hvert delfelt. Bebyggelsen skal ha størrelse/volum med småhuskarakter. Bebyggelsen skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med hverandre. Det tillates flatt tak eller pulttak innenfor hvert delfelt.

### § 3.3 *Uteoppholdsareal*

Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig for boligen. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Ubebygget areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer, parkering og gangarealer skal opparbeides som uteareal.

## § 4 **Bebyggelse og anlegg - blokkbebyggelse (Felt BB1 – BB6)**

### § 4.1 *Utnyttelse, plassering og høyder*

Innenfor felt BB1-BB6 kan det oppføres boligblokker med minimum BRA = 11.000 m<sup>2</sup> og maksimum BRA = 25.000 m<sup>2</sup>.

Tillatt utnyttelse for de enkelte delfeltene er:

BB1: Minimum BRA = 1.500 m<sup>2</sup> og maksimum BRA = 3.000 m<sup>2</sup>

BB2: Minimum BRA = 1.500 m<sup>2</sup> og maksimum BRA = 3.000 m<sup>2</sup>

BB3: Minimum BRA = 1.500 m<sup>2</sup> og maksimum BRA = 3.000 m<sup>2</sup>

BB4: Minimum BRA = 2.500 m<sup>2</sup> og maksimum BRA = 5.500 m<sup>2</sup>

BB5: Minimum BRA = 1.500 m<sup>2</sup> og maksimum BRA = 3.000 m<sup>2</sup>

BB6: Minimum BRA = 3.000 m<sup>2</sup> og maksimum BRA = 7.500 m<sup>2</sup>

Parkeringsanlegg inkludert bodareal og tekniske rom samt parkeringsplasser på terreng skal ikke medregnes i bruksarealet. Innenfor formålet tillates etablert næringsareal/forretning i 1. etasje med BRA inntil 500 m<sup>2</sup>

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser som vist på plankartet. Tillatt maksimale gesimshøyder er vist på plankartet. Det tillates takoppbygg for trapperom og heis inntil 4,0 meter over angitte kotehøyder. Rekkverk og ventilasjonsanlegg tillates inntil 3,0 meter over angitte kotehøyder. Installasjoner i tilknytning til renovasjon tillates plassert utenfor regulert byggegrense.

### § 4.2 *Utforming av bebyggelse*

Bebyggelsen skal utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning. Det tillates flatt tak eller pulttak innenfor hvert delfelt. Takene skal vurderes som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det tillates etablert takterrasser.

Hovedvolumer innenfor felt BB1-BB6 kan sammenbygges over regulert vegareal innenfor de regulerte byggegrenser. Passasje under overbygg skal ha fri høyde på minimum 4 meter for å sikre atkomst for utrykningskjøretøy.

### § 4.3 *Uteoppholdsareal*

Minste felles uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre minst 15 % av BRA for boligene. Felles takterrasse kan medregnes i uteoppholdsarealet. Minst 70 % av MUA skal være felles oppholdsarealer på bakkeplan. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Åpne områder mellom bebyggelsen skal i størst mulig grad opparbeides som uteareal for beboerne.

## **Vedlegg 2:**

### **Særlige bestemmelser i oppstartfasen av velforeningen**

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til velforeningen har overtatt grunnbokshjemmel.

1. Interimsstyre; Representant fra utbygger Elløkken Sjøside AS innehar styreverv i oppstarten av velforeningen frem til ferdigstilling av hele boligområdet. Etter hvert som feltet ferdigstilles suppleres styret med representanter fra sameiene. Sameiet Elløkken Sjøside 2 er med i styret fra stiftelsen av velforeningen. Interimsstyret vil forvalte velforeningens midler på vegne av sameierne i denne perioden.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til velforeningens område inntil alle de regulerte feltene er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i velforeningen og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar velforeningen over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av velforeningen. Inntil alle felt er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle feltene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

24 MAI 2023

23/1257-1  
 EA: 141/340, L36  
 NS

Søknad om seksjonering

**Tinglysingsrekvierten (kommunen)**

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn <b>SKAUN</b>	Kommunens adresse <b>Postboks 74, 7358 BØRSA</b>	Kontaktperson <b>I. Starheim</b>
--------------------------------	---	-------------------------------------

**1. Opplysninger om innsenderen**

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn <b>Dafro AS</b>	Fødselsnr./Org.nr. <b>990118124</b>	E-postadresse <b>marius@dafro.no</b>
Adresse <b>Sjetnvegen 5</b>	Postnummer <b>7354</b>	Poststed <b>Viggja</b>
		Telefonnummer <b>48281805</b>

**2. Opplysninger om eiendommen**

Kommunenr. <b>5029</b>	Kommunens navn <b>Skaun</b>	Gårdsnr. <b>141</b>	Bruksnr. <b>340</b>	Festenr.
---------------------------	--------------------------------	------------------------	------------------------	----------

**3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <b>887358672</b>	Navn <b>Eliløkken Sjøside AS</b>	Eierandel (oppgis som brøk) <b>1/1</b>

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal						
1	B	83		13			25			37			49		
2	B	49	B	14			26			38			50		
3	B	42	B	15			27			39			51		
4	B	72	B	16			28			40			52		
5	B	47	B	17			29			41			53		
6	B	66	B	18			30			42			54		
7	B	72	B	19			31			43			55		
8	B	47	B	20			32			44			56		
9	B	66	B	21			33			45			57		
10				22			34			46			58		
11				23			35			47			59		
12				24			36			48			60		
Sum tellere:		544		Nevner =		544									

Dato **23/5-23** | Innsenderens underskrift **Marius Ferner**



### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

### 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

### 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

23/5-23

Innsenderens underskrift

*Marianne Fossen*

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Sameiets vedtekter
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
BØrsa, 23/5-23		MARTIN KJØREN

**11. Kommunens saksbehandling**

- Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr. 5029	Kommunens navn Skaun	Gårdsnr. 141	Bruksnr. 340	Festenr.
Dato 26.06.23	Underskrift Ingebjørg Sturheim	Stempel 		

Dato: 23/5-23      Innsenderens underskrift:

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebørk (teller)			Tilleggsareal								
	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Brøk (teller)	Tilleggsareal				
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			157
62				86				110				134			158
63				87				111				135			159
64				88				112				136			160
65				89				113				137			161
66				90				114				138			162
67				91				115				139			163
68				92				116				140			164
69				93				117				141			165
70				94				118				142			166
71				95				119				143			167
72				96				120				144			168
73				97				121				145			169
74				98				122				146			170
75				99				123				147			171
76				100				124				148			172
77				101				125				149			173
78				102				126				150			174
79				103				127				151			175
80				104				128				152			176
81				105				129				153			177
82				106				130				154			178
83				107				131				155			179
84				108				132				156			180
Sum tellere:				Nevner =											

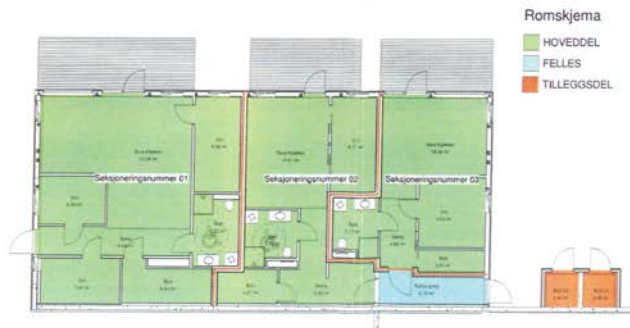
Dato 23/4-23 | Innsenderens underskrift Mauds Færev



Plan 03 Seksjonering  
1:75



Plan 02 Seksjonering  
1:75



Plan 01 Seksjonering  
1:75



**Elvikken Spesial AS**

Elvikken spesial BK3, sju2

Seksjoneringsplan

020320 03 C-ener A1

FRODE GRANDETRØ AS  
Rossmovegen 350  
7353 BØRSA

## **Godkjenning - Ferdigattest - Tre flermannsboliger - Eliløkken sjøside - Eiendommene gnr/bnr 141/340, 141/341 og 141/342**

Søknad mottatt:	17.07.2023
Gjelder:	Nytt bygg (3) – boligformål. Hele tiltaket.
Gjennomføringsplan datert:	17.07.2023
Tillatelse gitt:	Rammetillatelse 21.11.2018, IG1 (grunn- og terrengearbeider) 05.07.2019, IG2 (hus 1) 27.09.2019, IG3 (hus 2 og 3) 15.09.2021
Midlertidig brukstillatelse gitt:	01.07.2020 (hus 1) og 12.10.2022 (hus 2)
Ansvarlig søker:	Frode Grandetrø AS
Tiltakshaver:	Eliløkken sjøside AS
Eiendom/byggested:	Eliløkken sjøside
Gnr/bnr:	141/340, 141/341, 141/342
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Bygningsnummer:	300716570, 300716565, 300716464
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt

### **Ferdigattest:**

Skaun kommune gir ferdigattest for 3 lavblokker på eiendommene gnr/bnr 141/340, 141/341 og 141/342.

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

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

Med hilsen

Andrea Stene Koren  
Jurist

Andrea.Koren@skaun.kommune.no

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Ekstern kopi

ELILØKKEN SJØSIDE AS

# Nabolagsprofil

Eliløkken 11 - Nabolaget Ælistranda/Fosshaugen/Hammer - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Elistranda Linje 410, 4101	6 min 🚶 0.4 km
🚗 Melhus skysstasjon Linje R60, R70	20 min 🚗 18.6 km
✈️ Trondheim Værnes	49 min 🚗

## Skoler

Børsa skole (1-7 kl.) 273 elever, 17 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	25 min 🚶 1.9 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	19 min 🚗 17.2 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	19 min 🚗 18 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Naboskapet

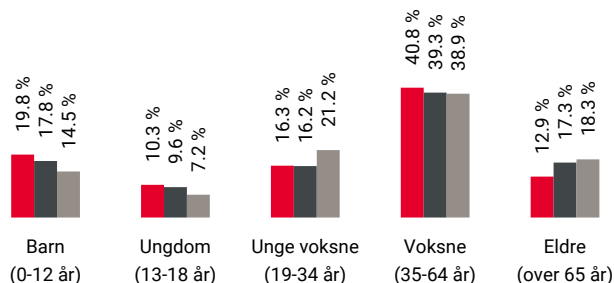
Godt vennskap 78/100



## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ælistranda/Fosshaugen/Ham...	1 461	564
Børsa	2 010	853
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Fredly barnehage (1-5 år) 35 barn	11 min 🚶 0.9 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	25 min 🚶 1.9 km
Viggja barnehage (1-5 år) 16 barn	6 min 🚗 5 km

## Dagligvare

Coop Extra Børsa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	24 min 🚶 1.8 km
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	10 min 🚗 8.5 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



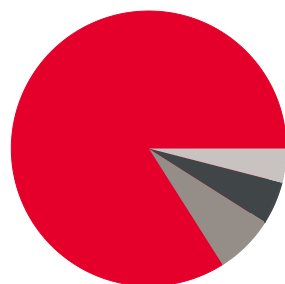
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

	Fredly folkehøgskole Aktivitetshall	17 min	1.4 km
	Børsa skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	21 min	1.6 km
	Fitnesspoint Børsa	24 min	
	Max-gym Buvika	10 min	

## Boligmasse

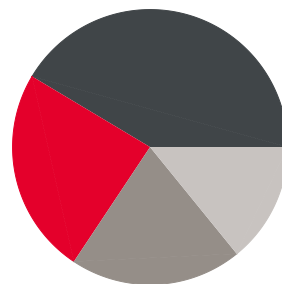


- 84% enebolig
- 5% rekkehus
- 7% blokk
- 4% annet

## Varer/Tjenester

	AMFI Orkanger	16 min
	Boots apotek Skaun	23 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



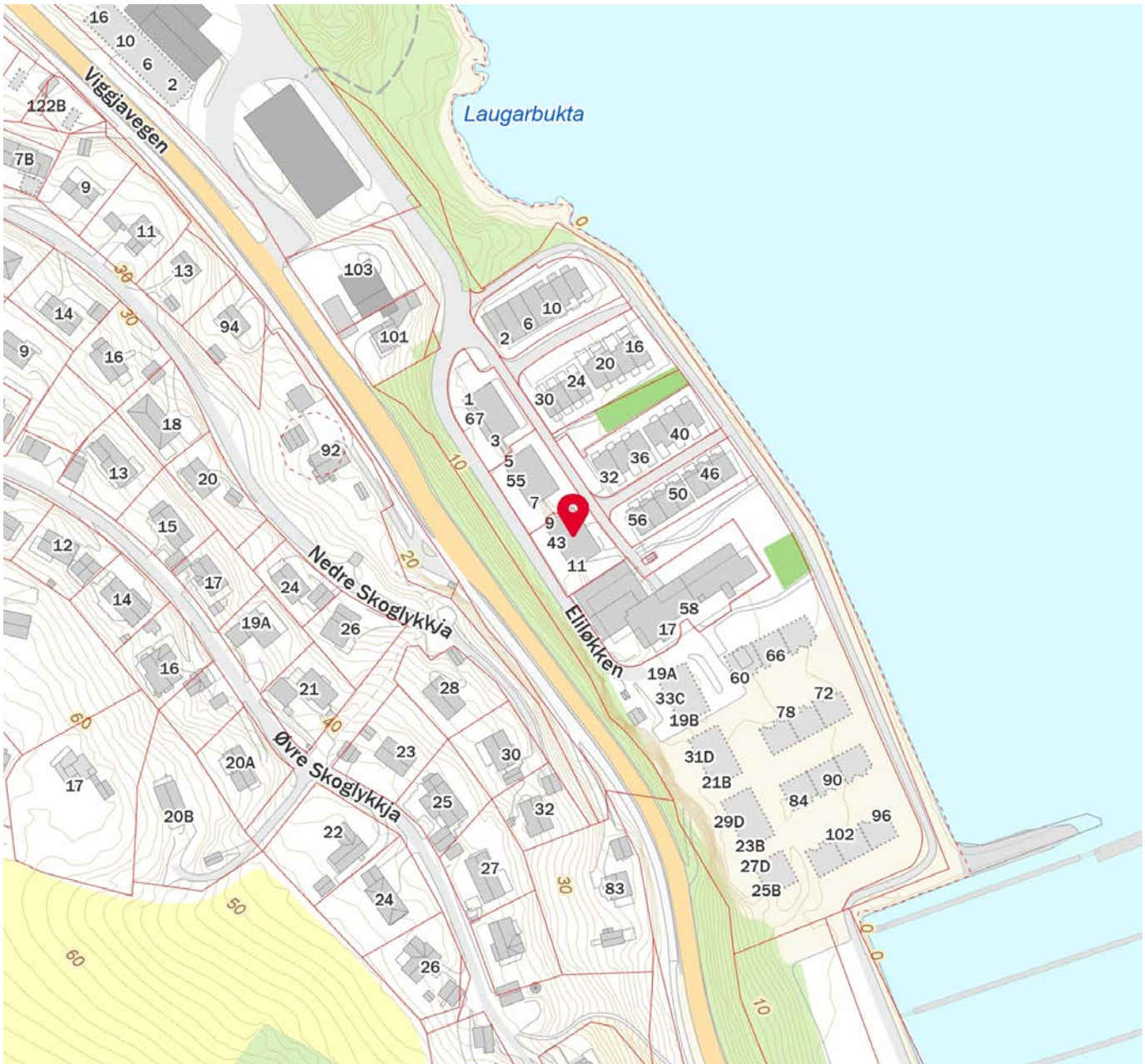
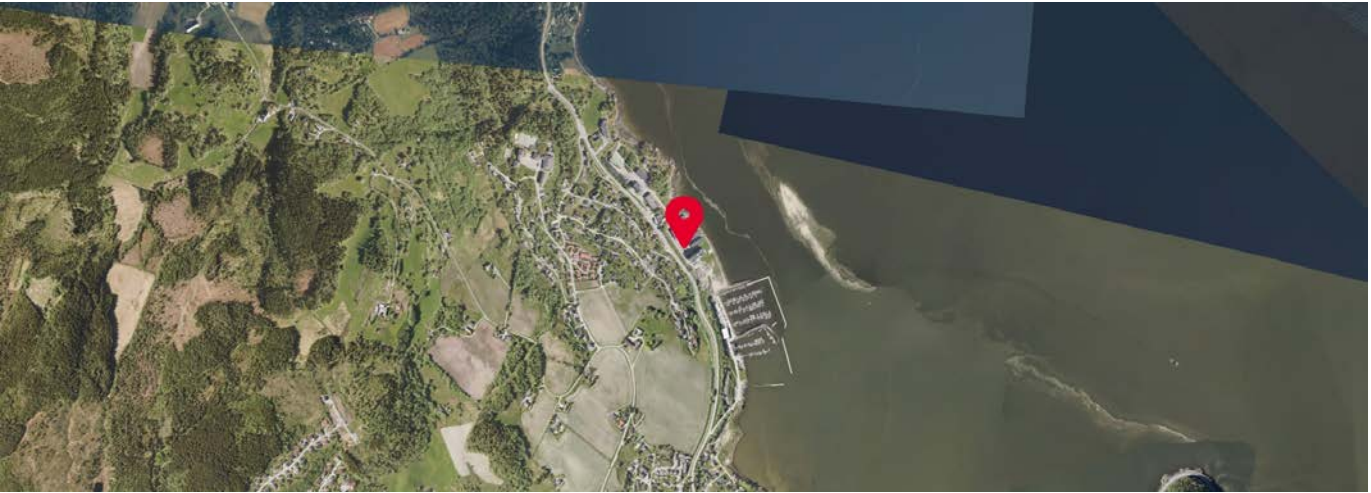
0% 43%

- Ælistranda/Fosshaugen/Hammer
- Børsa
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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



## 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. Veggglamper, 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.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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:** Eliløkken 11  
7353 BØRSA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vegar Tryggvason Sommerschild

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 472 47 947  
**E-post:** vegar.sommerschild@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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