



aktiv.

Eliløkken 18, 7353 BØRSA

**Tiltalende rekkehus ved sjøkanten
| 4 soverom & 2 bad | Carport**



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 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 116 140,-
Total ink omk.: Kr 4 706 140,-
Felleskostn.: Kr 2 287,-
Selger: Anita Kvernød Sletvold
Anders Ustad

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 118/123 kvm
Tomtstr.: 2769 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 141, bnr. 324
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1702250238

Velkommen til Eiløkken Sjøside!

Rekkehus med attraktiv beliggenhet ved sjøen. Boligen ble oppført i 2015 og holder gjennomgående tiltalende og moderne standard, med pene farger og fin planløsning. Her kan man bo enkelt uten store vedlikeholdsbehov, samtidig som man kan nyte sol og sjøutsikt fra terrasser på begge sider.

Flotte omgivelser med sjøen og båthavna som nærmeste nabo; et ypperlig utgangspunkt for rekreasjon med maritime vibber. Samtidig er det bare en drøy kilometer til sentrum av Børsa med godt servicetilbud.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, bad, stue, kjøkken og bod.
2. etasje: Gang, 4 soverom, bad og bod.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	36
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	53
Husordensregler for sameiet	59
Vedtekter for sameiet	62
Vedtekter velforening	69
Seksjonering	77
Nabolagsprofil	91
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 123 kvm

TBA: 43 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Entré, bad 1. etasje, stue m/trapp, kjøkken

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 59 kvm Gang m/trapp, bod, bad 2.etasje, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm

2. etasje

23 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2769 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet, pent opparbeidet med grøntarealer, turstier og asfalterte stikkveier.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i sjøkanten på Elistranda i Børse. Kort vei til Børse sentrum hvor en finner bl.a. butikker, bank, rådhus, apotek, legesenter, bensinstasjon, båtmarina, skole og barnehage.

I nærmiljøet finnes gode turmuligheter både langs med sjøen samt skogsstier og vei. Fra Børse er det ca. 20 minutter kjøring med bil til Rosten med kjøpesentra og rikelige servicetilbud, samt ca. 30 minutter til Trondheim sentrum. Orkanger med godt servicetilbud ligger bare 10 minutter unna. Børse 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 Børse finner vi bl.a. gressbane, kunstgressbane og friidrettsanlegg. Børse fikk høsten 2015 ny og moderne barneskole, og i tilknytning til denne åpnet også en ny idrettshall/flerbrukshall. Børse kan også skilte med egen marina for småbåter, og denne ligger bare et liten spasertur unna.

Adkomst

Ta av E39 i Børse, 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, og boligen ligger lett synlig på venstre side.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnnes

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Ukjent type taktekking.

Nedløp og beslag: Nedløp er et lukket system og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Flat lukket konstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda med utgang fra soverom er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres. Terrasse med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale

retningsavvik registreres.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2015.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Tilnærmet flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon eller opplysninger om nedgravede vann- og avløpsledninger. Tilstand kan derfor ikke vurderes eller graderes.

TG2

1. Etasje - Bad 1. Etasje - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

TGIU

Taktekking

Ukjent type taktekking. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Nedløp og beslag

Nedløp er et lukket system og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Flat lukket konstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra soverom er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres. Terrasse med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når

den er snøfri.

1. Etasje - Bad 1. Etasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom

En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

2. Etasje - Bad 2. etasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom

En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Innhold

1. etasje: Gang, bad, stue, kjøkken og sportsbod.

2. etasje: Gang, 4 soverom, bad og bod.

Carport.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport med standardbeskrivelse. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber, inkludert i felleskostnader.

Parkering

I carport samt oppstillingsplasser på sameiets tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 31339454

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet. Det er installert luft-til-luft varmepumpe i boligen.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 590 000

Omkostninger kjøper

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

116 140 (Omkostninger totalt)

128 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

4 706 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 718 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 720 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør p.t. ca. kr 13 035,- pr. år. I tillegg betales det eiendomsskatt som p.t. er kr 7417,- pr. år. Skaun kommune fakturerer over tolv terminer i året.

Videre betales det renovasjonsavgift til ReMidt, p.t. kr 6208,- pr. år, fordelt over fire terminer.

Oppgitte beløp er stipulert av kommunen for 2026. Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan variere avhengig av bruk. Det er installert vannmåler i boligen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 113 304 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 453 217 for år 2024

Tilbud om 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

119/1534

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, velforeningskontingent, fiber, bygningsforsikring samt diverse drift/vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt over følgende poster:

Felleskostnad driftsdel, kr 1168,-

Forretningsførsel/revisjon, kr 258,-

Fiber, kr 660,-
Velforeningskontingent, kr 201,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 287

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Eliløkken Sjøside 2

Organisasjonsnummer

916310684

Om sameiet

Sameiet består av totalt 14 eierseksjoner på gnr. 141, bnr. 324 i Skaun kommune.

Regnskap/budsjett

Siste mottatte årsregnskap stammer fra 2024, og viser et resultat på kr 56 743,-. Overskuddet ble overført til annen egenkapital.

Protokoll fra ordinært årsmøte i 2025 viser at sameiet er i prosess rundt maling av fasader. Det ble vedtatt innhenting av priser i 2025, samt utførelse i 2026. Konferer megler for nærmere informasjon.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Jf. vedtektenes § 3-2 er det vedtatt forbud mot dyrehold. Selv om det er vedtatt forbud kan bruker av seksjonen holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved lufting av hunder skal hunden holdes i bånd og avføring fjernes. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 141, bruksnummer 324, seksjonsnummer 7 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:

5029/141/324/7:

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:324
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2015 - Dokumentnr: 983835 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 119/1534

01.01.2018 - Dokumentnr: 274761 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1657 Gnr:141 Bnr:324 Snr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest, datert 13.11.2015.

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 planlagt boligutbygging. 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.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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

Kjøpsbetingelser

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 15 900,-, 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.

Ansvarlig megler

Vegar Tryggvason Sommerschild

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

vegar.sommerschild@aktiv.no

Tlf: 472 47 947

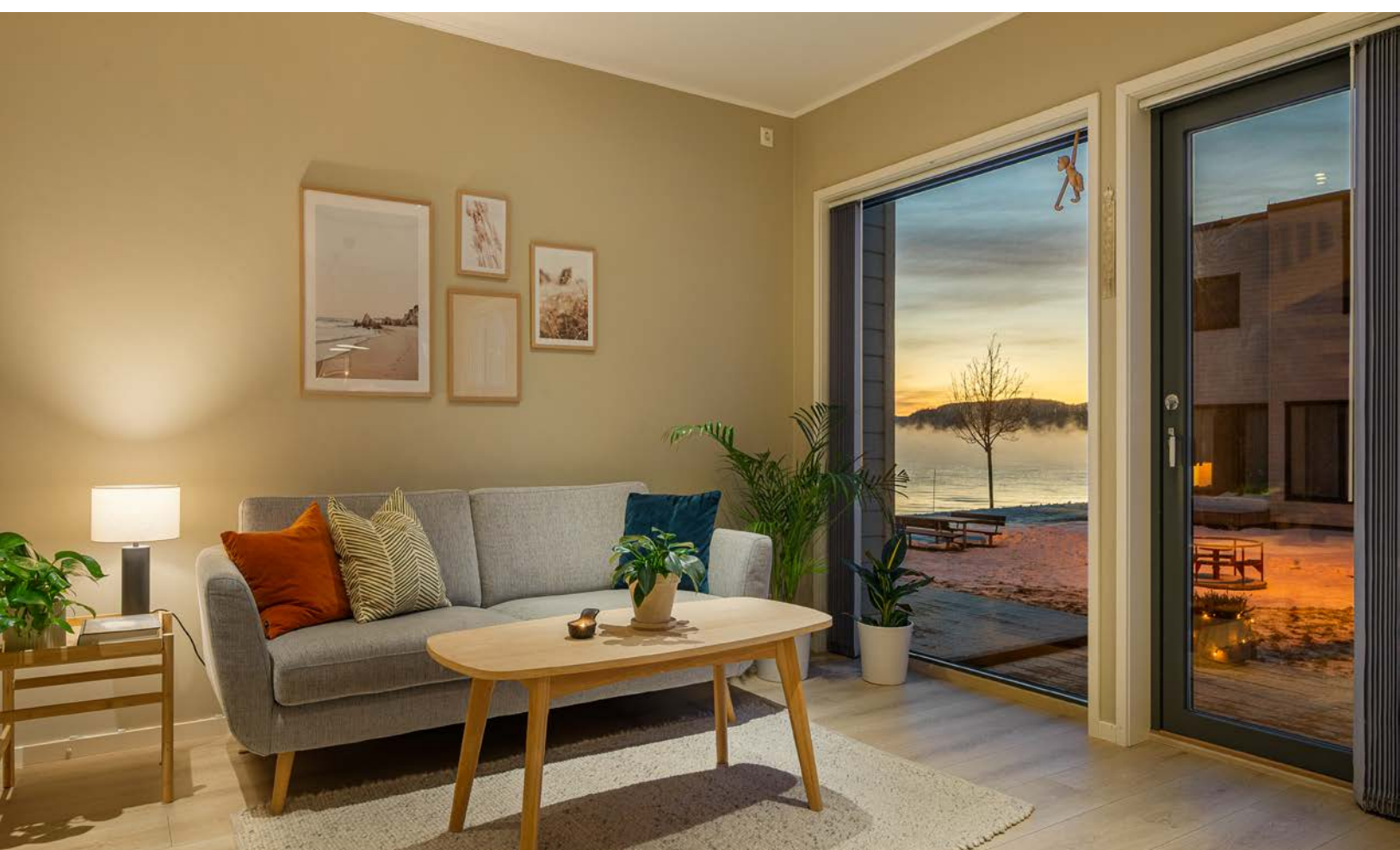
Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

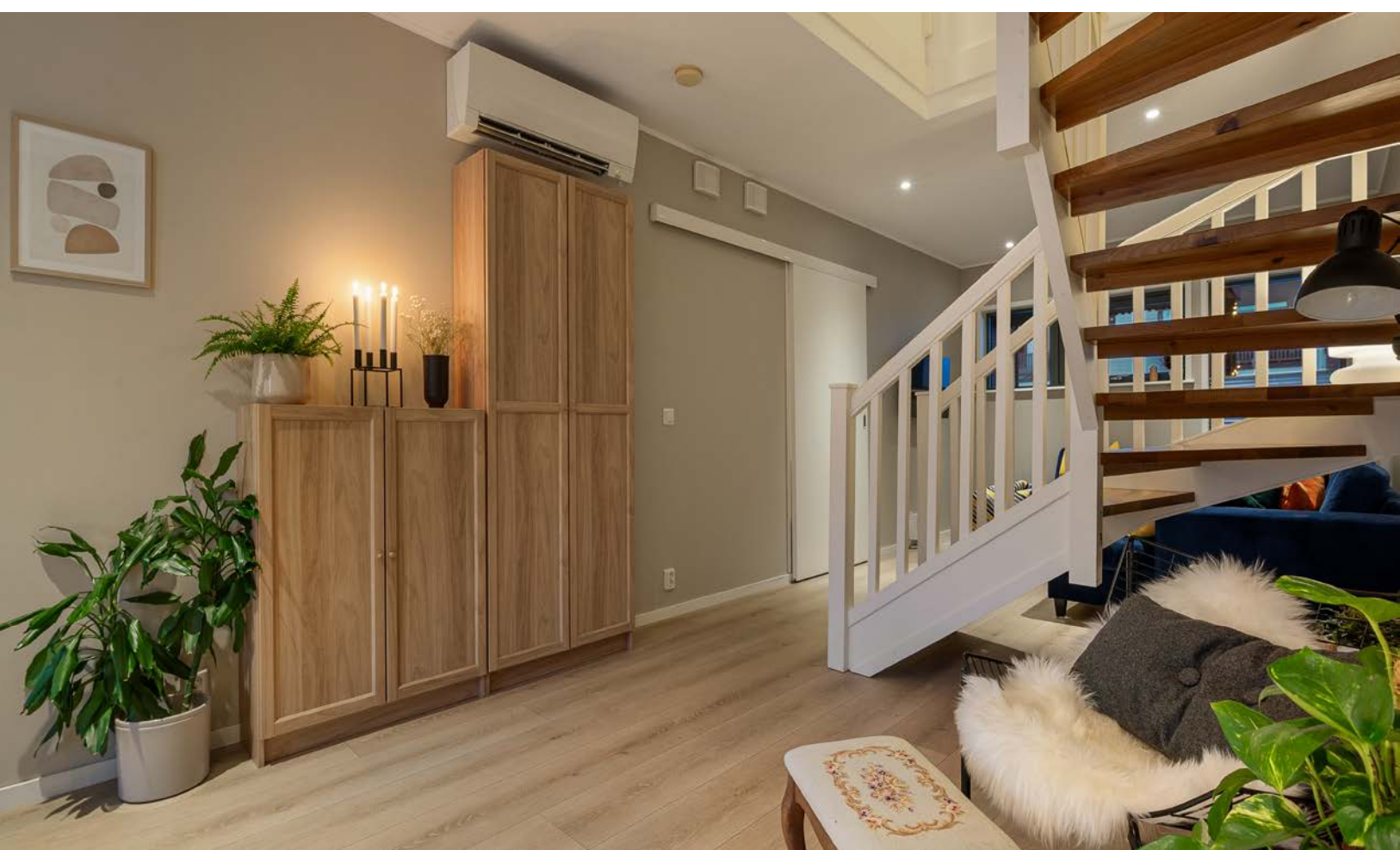
Salgsoppgavedato

17.02.2026









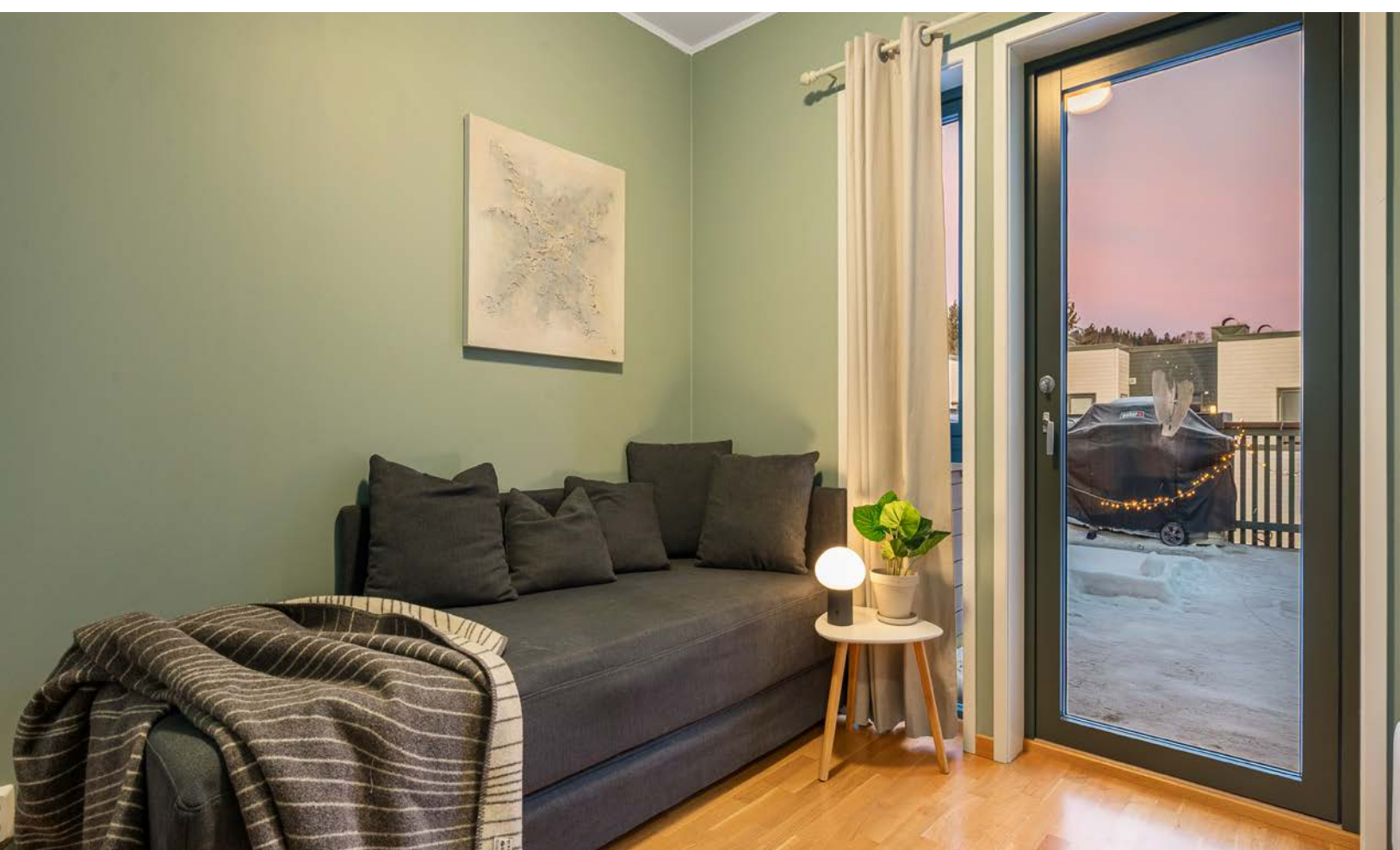






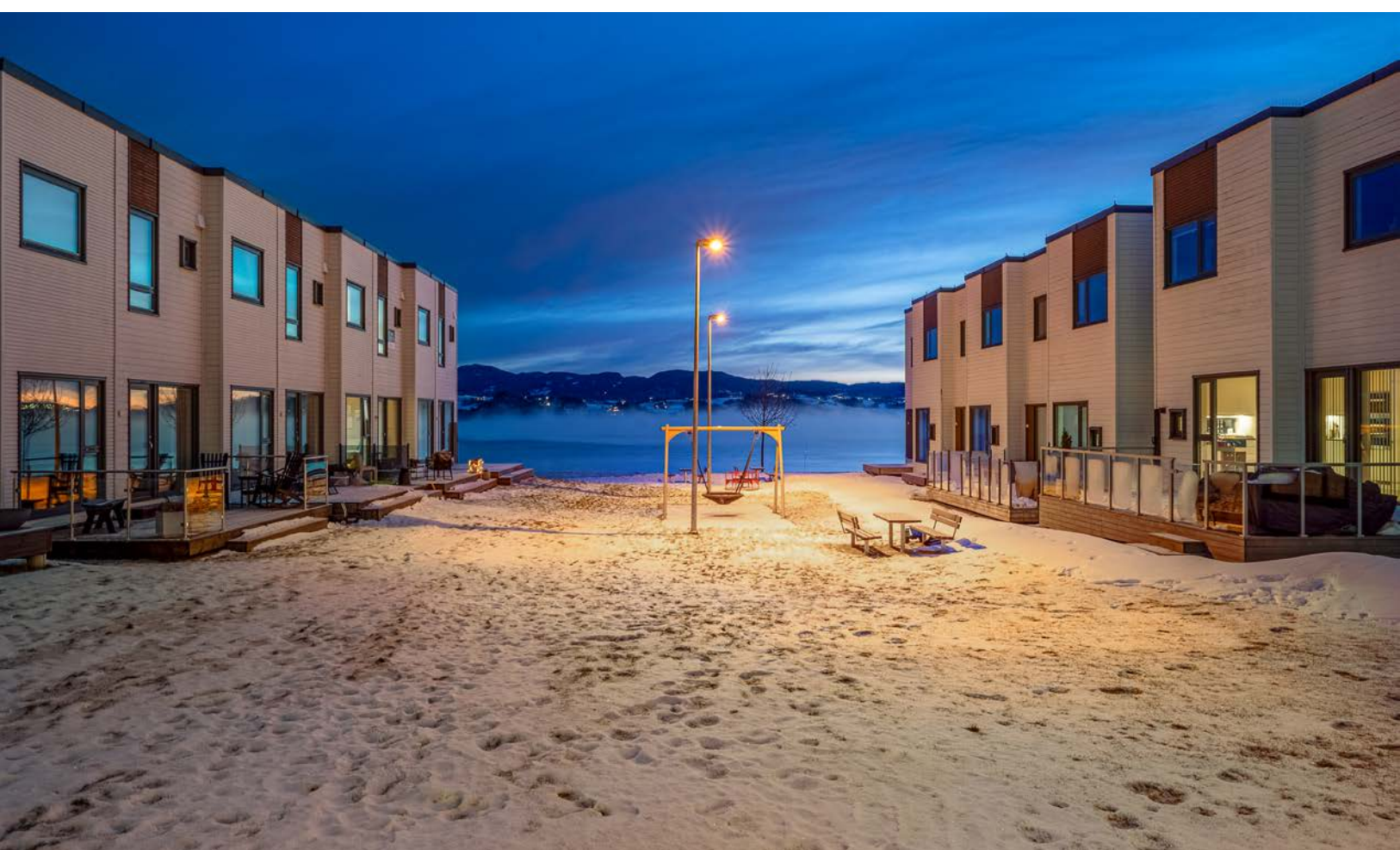


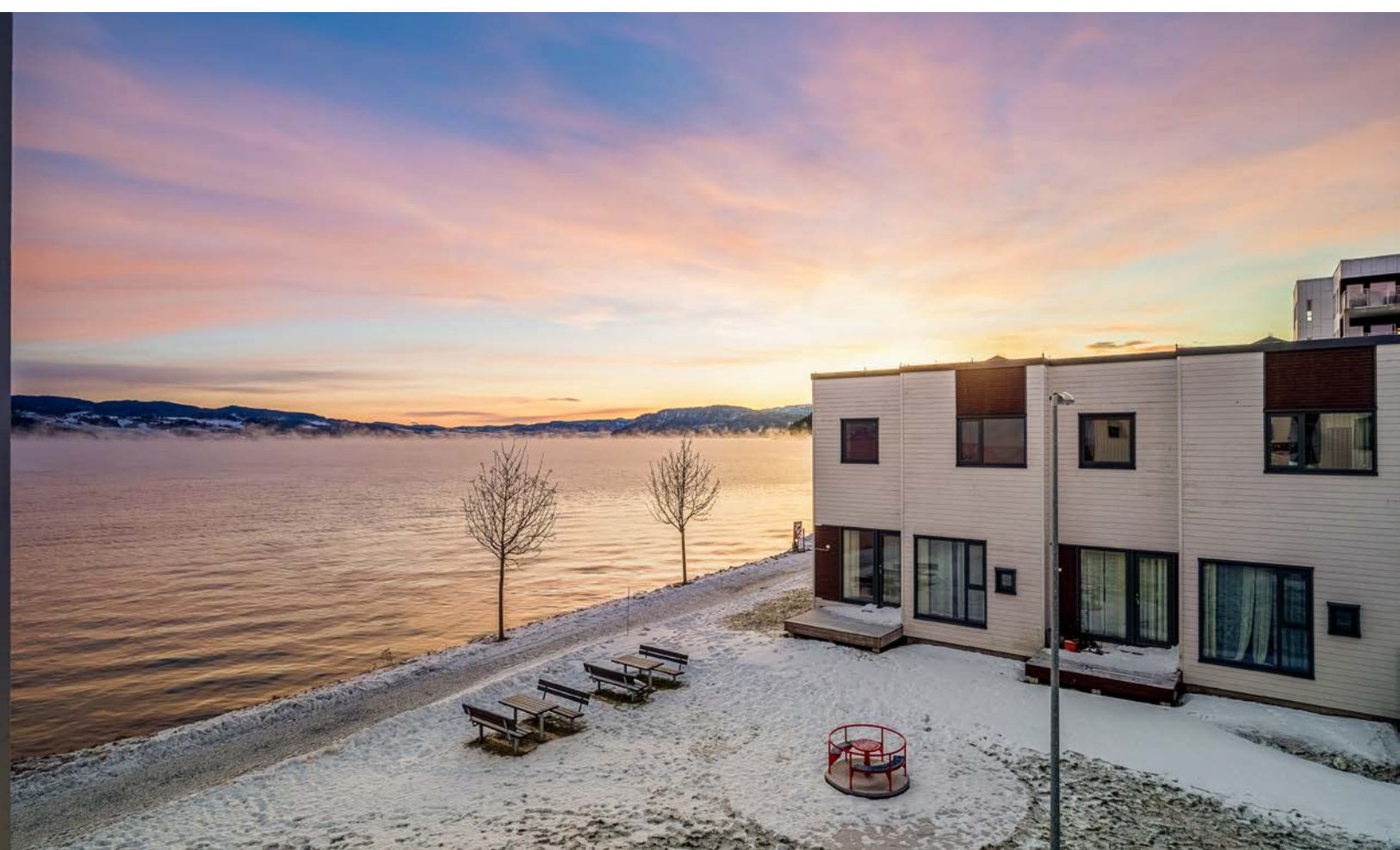


















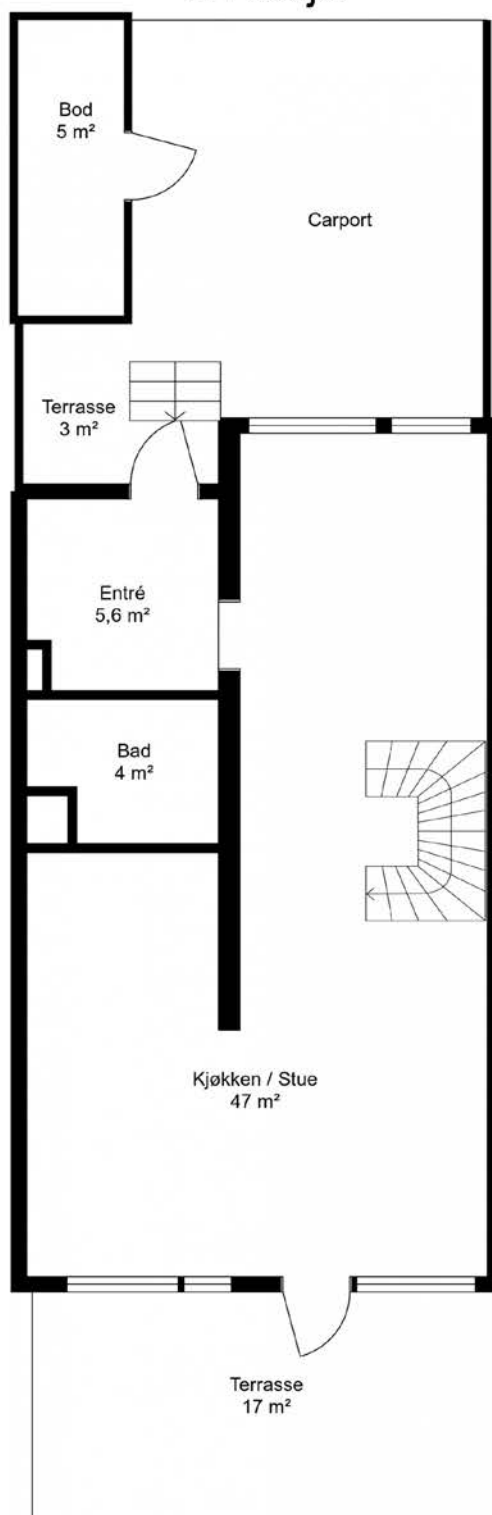




Vedlegg

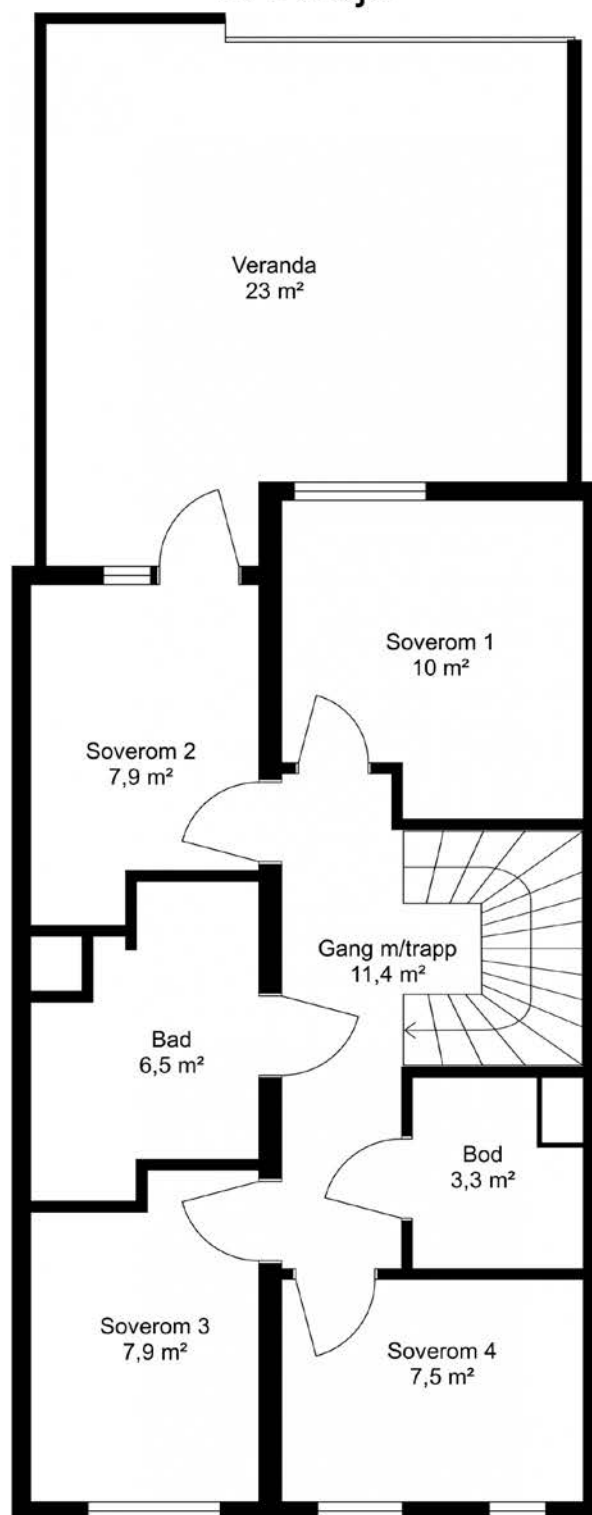
Eliløkken 18

1. Etasje



Eliløkken 18

2. Etasje



Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Eliløkken 18, 7353 BØRSA

 SKAUN kommune

 gnr. 141, bnr. 324, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22439-1015

Referansenummer: SL1178

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnnes



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Gjønnes Bygg AS

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



Rapportansvarlig

Sveinung Gjønnes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehuset er oppført i 2015 og fremstår med normal god standard i henhold til alder og byggemåte. Boligen er jevnlig vedlikeholdt. Det er registrert enkelte avvik og forhold som kjøper bør være kjent med, herunder avvik på bad i 1. etasje samt forhold ved varmepumpe. Deler av utvendige konstruksjoner var snødekt ved befaring og kunne ikke vurderes fullt ut. For øvrig henvises det til tilstandsrapporten for detaljer.

Rekkehus - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ukjent type taktekking
Nedløp er et lukket system og er ikke tilgjengelig for inspeksjon
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Flat lukket konstruksjon
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra soverom er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres. Terrasse med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etsjeskiller er av betongdekke.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.
Det er plastsluk
Det er balansert ventilasjon.
En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm.
Det er balansert ventilasjon.
En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2015.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tilnærmet flat tomt
Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon eller opplysninger om nedgravede vann- og avløpsledninger. Tilstand kan derfor ikke vurderes eller graderes.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

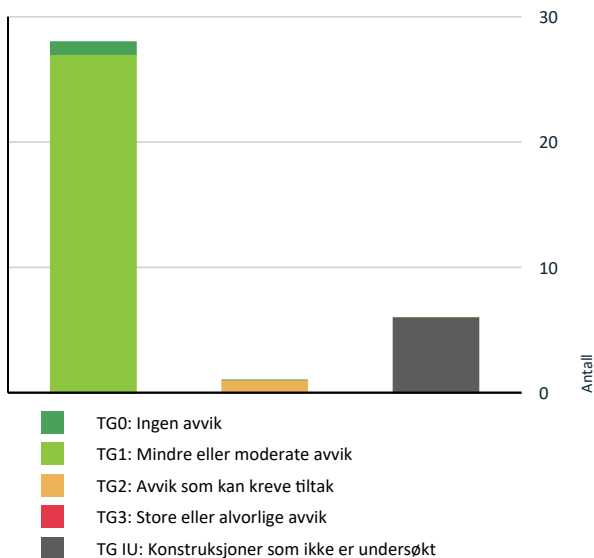
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. Etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. Etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskillene er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger på synlige flater, tilgjengelige målinger og opplysninger. Skjulte forhold i bjelkelag/konstruksjonsoppbygging kan derfor ikke utelukkes, og videre undersøkelser anbefales ved symptomer eller ved planlagt ombygging.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2015

Kommentar

Anvendelse

Enebolig benyttes til boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ukjent type taktecking

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Nedløp og beslag

Nedløp er et lukket system og er ikke tilgjengelig for inspeksjon

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat lukket konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra soverom er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres. Terrasse med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

1. TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

1. TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

1. TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

1. TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

1. TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

1. TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

1. TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

1. TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2.ETASJE

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD 2.ETASJE

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

1 TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Boligeier opplyser om : Varmepumpen fungerer i varmefunksjon som er hovedformålet, bifunksjon med kjøling fungerer også. Det er kun kondenspumpe som ikke fungerer slik at den ikke kvitter seg tilstrekkelig med kondensvann.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring på elbillader
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.



TG 1

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2015.



TG 1

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.



TG 0

Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt



TG 1

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon eller opplysninger om nedgravede vann- og avløpsledninger. Tilstand kan derfor ikke vurderes eller graderes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

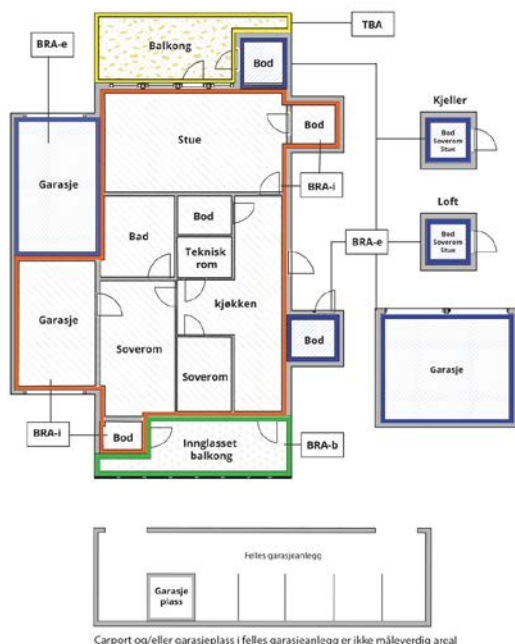
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	59	5		64	20
2. Etasje	59			59	23
SUM	118	5			43
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad 1. etasje, stue m/trapp, kjøkken	Bod	
2. Etasje	Gang m/trapp, bod, bad 2. etasje, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	114	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5029 SKAUN	141	324		7	2769 m ²	Opplyning om areal er fra PropCloud	Ikke relevant

Adresse

Eliløkken 18

Hjemmelshaver

Ustad Anders, Sletvold Anita Kvernørød

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Børsa i Skaun kommune. Området består hovedsakelig av nyere boligbebyggelse med rolige og trygge omgivelser. Det er kort avstand til barnehage, skole, dagligvarehandel og øvrige servicetilbud i Børsa sentrum. Gode bussforbindelser gir enkel adkomst til Trondheim og omkringliggende områder. Nærområdet byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Eliløkken sjøside

Om tomten

Relativt flat tomt med.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	30.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anders Ustad

Anita Kvernød Sletvold

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Eliløkken 18

7353 Børse

5029-141/324/0/7



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Byggherre

Beskrivelse av arbeidet: Byttet en flis under servantskap på vegg som det var en sprekk i fra byggeår. Gjort som del av 5årsbefaring. Ingen praktisk betydning

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Varmepumpe: fungerer i varme- og kjølefunksjon, men har en feil på kondenspumpe tilknyttet kjøling. Har dermed kun benyttet varmefunksjon de siste 2 år.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Varmekabel til taksluk er koblet ut, da den ble slått ut i varmen sist sommer. Har ikke utført utbedring pga sesong.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: GK elektro

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn EL-billader

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ELILØKKEN 2

§ 1 Husordensreglene

Den enkelte sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen eller fellesareal. Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som brudd på sameiernes forpliktelse overfor sameiet. Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter for sameiet.

Jfr. Vedtektenes § 6 1-3 Ved brudd på vedtektene eller husordensreglene skal det sendes skriftlig klage til Styret.

§ 2 Ro og orden

Den enkelte sameier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det skal være alminnelig ro i tidsrommet 23:00 – 07:00 mandag – søndag. Arbeid med vedlikehold og utbedringer som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og bør avsluttes før klokken 22:00 mandag – lørdag. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås, og i så fall ikke starte før klokken 10:00 og avsluttes før klokken 20:00. Det oppfordres til at man viser hensyn.

Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

§ 3 Innbruddssikkerhet

Enhver sameier/beboer har ansvar for at uvedkommende ikke får tilgang til boligen. Enhver har ansvar for at inngangsdører holdes låst.

§ 4 Brannsikkerhet og vannlekkasje/sluk

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og to eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være minimum to seriekoblede røykvarslere i hver boenhet. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Sameierne eier det elektriske anlegget i sin leilighet, og skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold, slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriften.

Enhver beboer må gjøre seg kjent med hvordan hovedkran for vann kan stenges i tilfelle vannlekkasje. Sluk på balkonger må holdes rene av hver enkelt seksjon.

§ 5 Søppel

Det er en felles avfallsplass med egne beholdere for restavfall og papp tilgjengelig for alle boenheter. Det skal kun kaster ordinært avfall i disse beholderne. Spesialavfall eller avfall som kan fylle beholderne skal leveres til gjennbrukstorget HAMOS i Børse.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

§ 6 Bruk av uteområder og fellesarealer

Fasade, yttervegg, tak, svalganger, plenområde, og lignende er fellesarealer. Personlig utstyr som sykler, leker og annet plasseres i egen carport eller bod og skal ikke forlates på fellesarealet etter bruk.

All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Er skaden påført av utenforstående som ikke er tilknyttet beboere i sameiet er det opp til styret om forholdet skal anmeldes.

Røyking skal ikke være til sjanse for andre beboere. Røyking skal ikke forekomme i nærheten av ventilasjonsinntak der røyk/lukt kan trekkes inn i boenheter.

Utendørs beplantning og gjerder/ leegger må ikke settes opp uten samtykke fra Styret og etter retningslinjer som er teknisk akseptable. Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse. Disse fellesarealene må ikke benyttes på en måte som er til sjanse for øvrige beboere. Det forventes at sameierne stiller opp på dugnader som fastsettes av Styret.

Jfr. Vedtektenes § 5 kan Styret gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

§ 7 Lekeplasser

Vis aktsomhet ved bruk av lekeplassene. Feil og mangler på lekeapparatene meldes til Styret. Styret er så ansvarlig for å melde dette videre til velforeningen.

§ 7 Parkering og trafikk

Jfr. Vedtektenes §2-2 har S.nr. 1- 4 og 9 - 14 rettslig råderett over felles parkeringsplasser. Oppmerkede parkeringsplasser skal kun benyttes til parkering av bil, tilhenger, motorsykkel/ moped eller sykkel.

Avpass farten etter forholdene og vis hensyn til barn og andre beboere.

§ 8 Dyrehold

Jfr. Vedtektenes §3-2 er det vedtatt forbud mot dyrehold, Selv om det er vedtatt forbud kan bruker av seksjonen holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved lufting av hunder skal hunden holdes i bånd og avføring fjernes. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

§ 9 Klager

Klager på andre beboere for brudd på husordensreglene skal som regel først tas opp med vedkommende som bryter husordensreglene. Hjelper ikke dette, skal skriftlig klage rettes til styret. Etter 3 klager på samme beboer(e) vil styret med visning til §§ 26 og 27 i Lov om eierseksjoner vurdere fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven, eventuelt pålegg om salg.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiets sameiermøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes Styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter.

Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Bestemmelser om fellesarealer kan endres av styret, men øvrige forhold endres av sameiermøtet.

Husordensreglene sist endret på ordinært årsmøte 19.03.2018.

Vedtekter
for
Sameiet Eliløkken Sjøside 2

(org. 916310684)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Endret ved årsmøte 24.06.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eliløkken Sjøside 2 Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.10.15

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. 141 bnr. 324 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 bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter terrasser, balkonger og utvendig bod, samt parkeringsplasser og carporter ved innganger. Det henvises her til tinglyst seksjonsbegjæring.

Fastsettelse av boligseksjonens sameiebrøk bygger på leilighetens bruksareal eks evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Eierbrøken kan avvike fra faktisk, areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Velforening

Det er pliktig medlemskap i områdets velforening. Det henvises til velforeningens egne vedtekter for rettigheter og plikter.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Rettslig råderett over parkeringsplasser

Parkeringsplass og carport som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen

Snr. 1-4 og snr. 9-14 har bruksrett til en parkeringsplass på felles parkeringsplass.

Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.
Midlertidig utleie er betinget av styrets samtykke.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(4) Arealer på bakkenivå som naturlig flukter til den enkelte seksjon skal brukes og vedlikeholdes særskilt av den enkelte seksjonseier. Arealene kan ikke benyttes av andre på en slik måte at det er til sjenanse for seksjonseier.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

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

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

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Unntatt fra dette er kostnader til forretningsførerhonorar, revisjon, kabel Tv/internett og velforeningskontingent. Dette fordeles flatt mellom sameierne.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers 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.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

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. vedlagte 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 veger, 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.

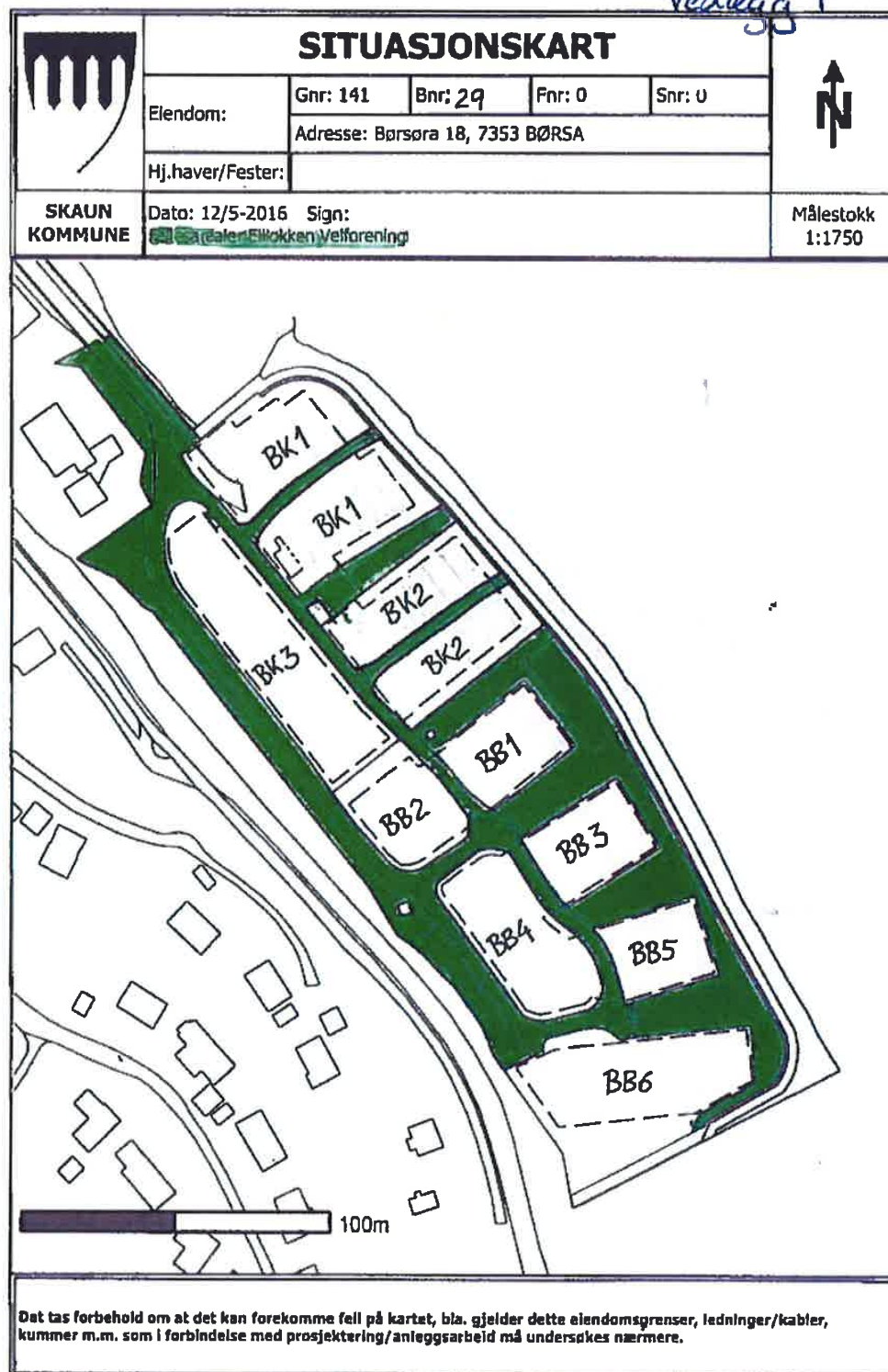
§ 11 Diverse bestemmelser

11.1

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

§ 12 Oppløsning.

Eliløkken Velforening kan ikke oppløses.



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. Huseby
SKAUN KOMMUNE
Odalregionen

§ 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 m² og maksimum BRA = 2.800 m²

BK2: Minimum BRA = 1.400 m² og maksimum BRA = 2.800 m²

BK3: Minimum BRA = 2.000 m² og maksimum BRA = 4.000 m²

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 m² og maksimum BRA = 25.000 m².

Tillatt utnyttelse for de enkelte delfeltene er:

BB1: Minimum BRA = 1.500 m² og maksimum BRA = 3.000 m²

BB2: Minimum BRA = 1.500 m² og maksimum BRA = 3.000 m²

BB3: Minimum BRA = 1.500 m² og maksimum BRA = 3.000 m²

BB4: Minimum BRA = 2.500 m² og maksimum BRA = 5.500 m²

BB5: Minimum BRA = 1.500 m² og maksimum BRA = 3.000 m²

BB6: Minimum BRA = 3.000 m² og maksimum BRA = 7.500 m²

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 m²

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.



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering



Rett kopi bekrefte

d. Helgesen

Løpenummer for forretning: 601906732
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 939865942
Navn SKAUN KOMMUNE

Adresse
Postboks 74, 7358 BØRSA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 887358672
Navn ELILØKKEN SJØSIDE AS

Bruksenhet
Adresse
c/o Barlindhaug Eiendom AS, Sluppenvegen 12E, 7037 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1657	141	324

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formalskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1657	141	324	0	1	80 / 1534	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	141	324	0	2	80 / 1534	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	141	324	0	3	80 / 1534	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	141	324	0	4	80 / 1534	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	141	324	0	5	119 / 1534	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	141	324	0	6	119 / 1534	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	141	324	0	7	119 / 1534	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	141	324	0	8	119 / 1534	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	141	324	0	9	123 / 1534	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	141	324	0	10	123 / 1534	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	141	324	0	11	123 / 1534	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	141	324	0	12	123 / 1534	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	141	324	0	13	123 / 1534	Boligseksjon	Ja	Nei
1657	141	324	0	14	123 / 1534	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 983835 Tinglyst: 23.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returernes til:
Eliløkken Sjøside AS
C/O Barlindhaug Eiendom AS
Sluppenveien 12E
7037 Trondheim
Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Fødselsnr./Org.nr.
887358672

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1657	SKAUN	141	324		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
887358672	Eliløkken Sjøside AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	80	B	13	B	123	B	25				37				49			
2	B	80	B	14	B	123	B	26				38				50			
3	B	80	B	15				27				39				51			
4	B	80	B	16				28				40				52			
5	B	119	B	17				29				41				53			
6	B	119	B	18				30				42				54			
7	B	119	B	19				31				43				55			
8	B	119	B	20				32				44				56			
9	B	123	B	21				33				45				57			
10	B	123	B	22				34				46				58			
11	B	123	B	23				35				47				59			
12	B	123	B	24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1534 = nevner: 1534

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

SignForm 04/2005

Dato: 3/9-2015 Partenes underskrift: *[Signature]* *[Signature]*

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

Trondheim, 3/9-2015

Eliløkken Sjøside AS
v/ Harald Kjøren
Jens Arne Johnsen

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

Harald Kjøren



SF0217 Elektronisk utgave

Side 2 av 3

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
141	324
Skaun kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
21.10.2015	Ingebjørg Stenhe

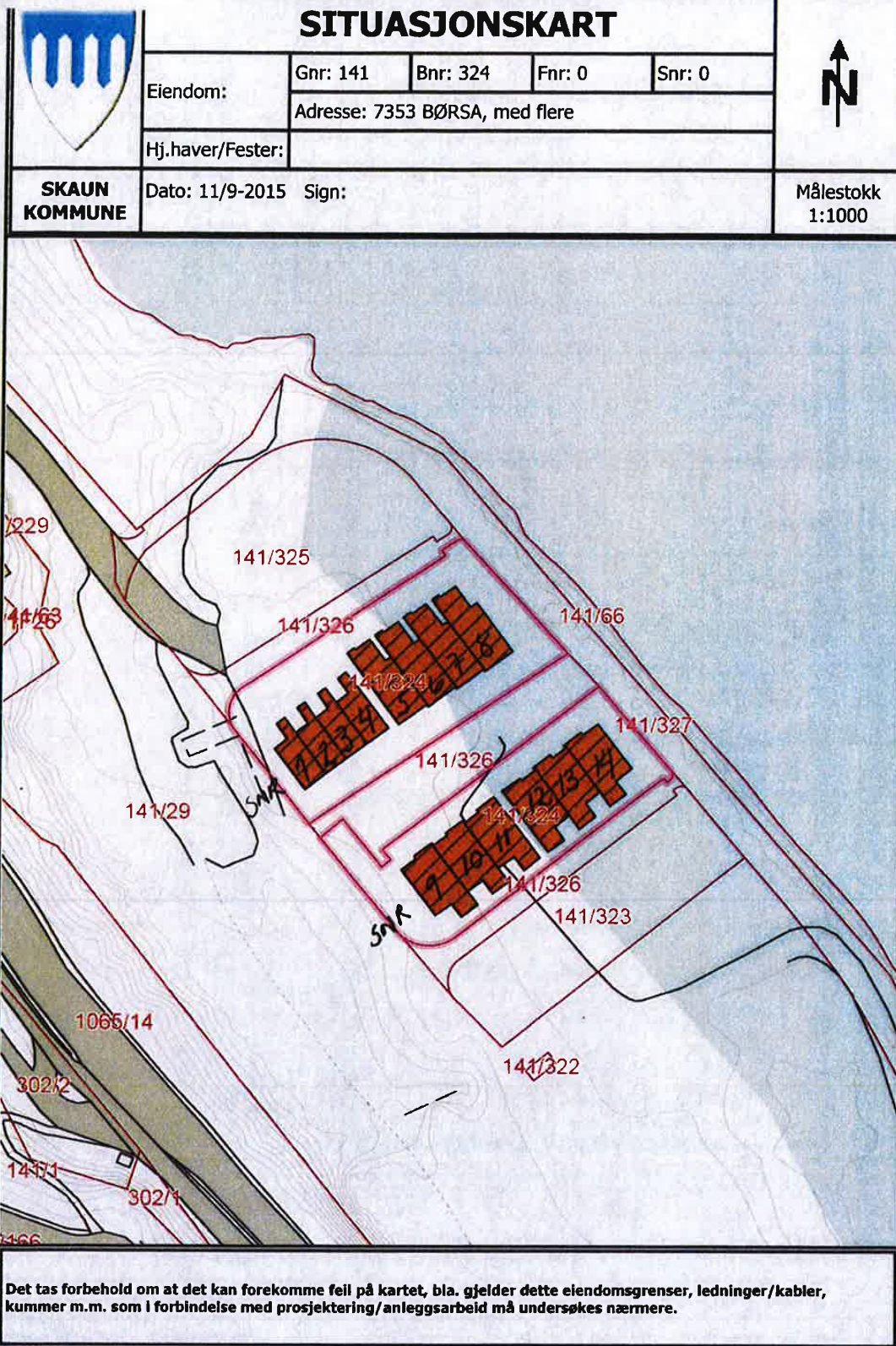
Noter:	
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.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

Dato	Partenes underskrift
3/9-2015	Harald Kvinn

SF0217 Elektronisk utgave

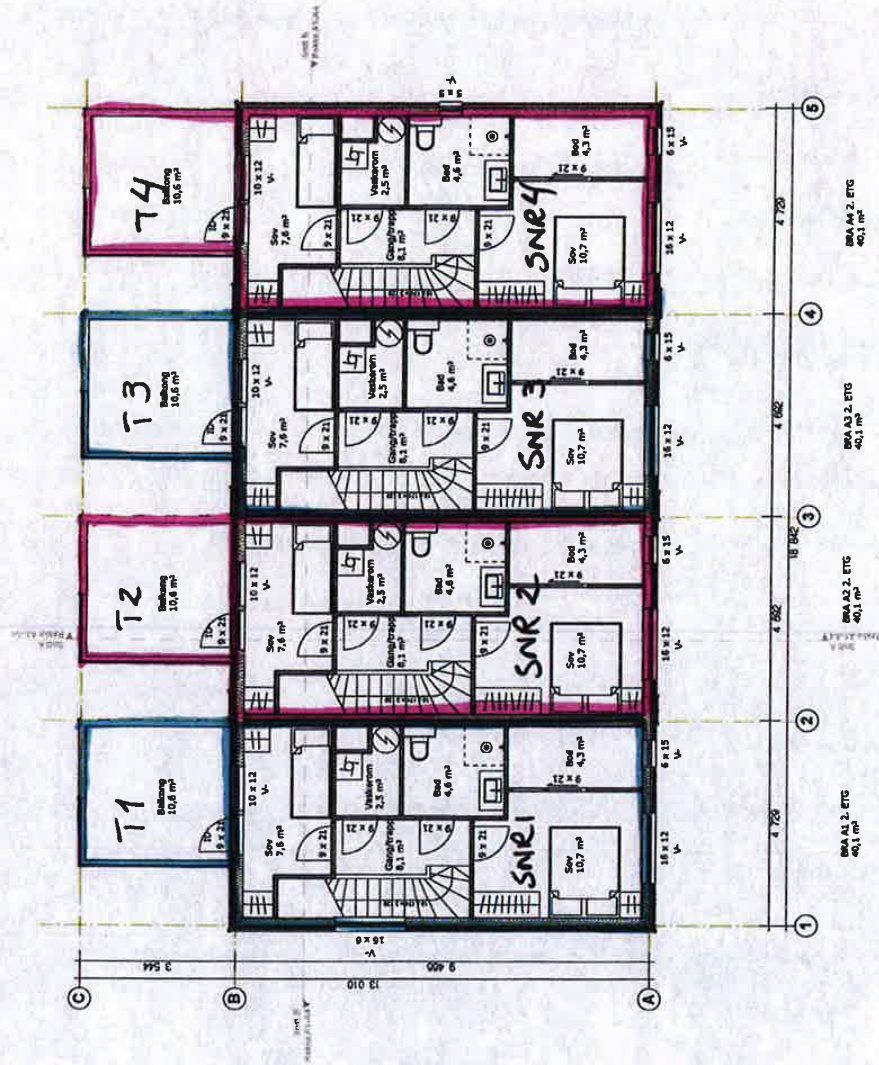
Side 3 av 3



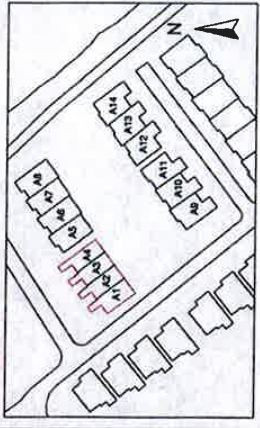
Dokid: 15023436 (15/2443-1)
SITUASJONSKART

The floor plan illustrates a four-unit residential building with the following details:

- Units and Terraces:**
 - Unit 1 (SNR 1):** Includes a terrace (T1) with an area of 40.1 m².
 - Unit 2 (SNR 2):** Includes a terrace (T2) with an area of 40.1 m².
 - Unit 3 (SNR 3):** Includes a terrace (T3) with an area of 40.1 m².
 - Unit 4 (SNR 4):** Includes a terrace (T4) with an area of 40.1 m².
- Room Dimensions and Areas:**
 - Living Room (Salon):** 26.8 m² for each unit.
 - Bedroom (Chambre):** 12 x 6 m for each unit.
 - Bathroom (WC):** 4.5 m² for each unit.
 - Kitchen (Cuisine):** 9 x 2.1 m for each unit.
 - Hallway (Vestibule):** 3.0 m² for each unit.
 - Storage (Sous-sol):** 5.0 m² for each unit.
- Overall Dimensions:**
 - Width:** 13.010 m (total), 9.450 m (unit width), 6 x 2.3 m (terrace width).
 - Depth:** 4.720 m (unit depth), 18.840 m (total depth).
- Area Calculations:**
 - Unit Area:** 134.4 m² (total for all units).
 - Terrace Area:** 161.2 m² (total for all terraces).
 - Overall Area:** 295.6 m² (total area including units and terraces).



Forbehold! Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske fæfanger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utfærelse kan pæfve arealer i mindre grad.

LOKALISIERUNGSFIGUR:

B	23.10.2014	Endringer M. e-post 23.10.2014	BJG	BJG
A	23.10.2014	23ers endringer	BJG	BJG
Indre/Dato		Revisjonsdato	Sign	Kontst.

GRF:	GRA:	VOLYM:	 ENERGIMERKE
se tegning	se tegning	m ³	
GRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT: K+ H03 + H02 m ³		GRA TOTALT: se tegning	

BYGGEREGISTRUMMER:	GRAB/DNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Staub	gnr/bnr	Postnr.	Sted
ADRESSE:		MØK:	
Adresse		Land	

REGEL AV:	KONTROLL AV:	DATE:	FORMAT:
JBG	AMS	03.03.2014	A3

PROJEKT:	ELLØKKEN SJØSIDE	PROJEKTNR.:	12-016
TEKNIKER VÆR:	Plan 2.etg Rekte A1-A4	TEGNER NR.:	A-201.2
STATUS:	A1-A4	MALESTOR:	1:100

TILTAUSHVER: Eiløkken Sjøside AS	ARBETSTEXT:
--	-------------

NORGESHUS
- det du vil ha

ADRESSE- OG INDRAGNINGSPUNKT KOMPLETTERES AF: PG 141, 2223 MELHUS, TLF 72 85 00 80	RE	E
TEKNINGEN ER BESKYTET EFTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BRUKTES UTEN VÅR TILLATELSE TEKNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEKNING		

MERKNADER:

Forbeholdt: Det tas forbehold om mulig nedfallet himling pga tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i lht. NS3940. Tekniske forhold i bygningssmessig utarbeide kan påvirke arealer i mindre grad.

LOKALISERINGSPLAN:



18.10.2014	Byggesaker 14. e-post 28.10.2014	JBG
20.10.2014	Drømme endringer	JBG
20.10.2014	Drømme endringer	JBG
20.10.2014	Drømme endringer	JBG

GRP:	BYGGER:	BYGGER:	BYGGER:	BYGGER:	BYGGER:
se tegning	se tegning	se tegning	se tegning	se tegning	se tegning
se tegning	se tegning	se tegning	se tegning	se tegning	se tegning

PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:
Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside
Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8

TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:
JBG	JBG	JBG	JBG	JBG	JBG
03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014

PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:
Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside
Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8

TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:
JBG	JBG	JBG	JBG	JBG	JBG
03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014

PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:
Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside
Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8

TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:
JBG	JBG	JBG	JBG	JBG	JBG
03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014

PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:
Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside
Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8

TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:
JBG	JBG	JBG	JBG	JBG	JBG
03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014

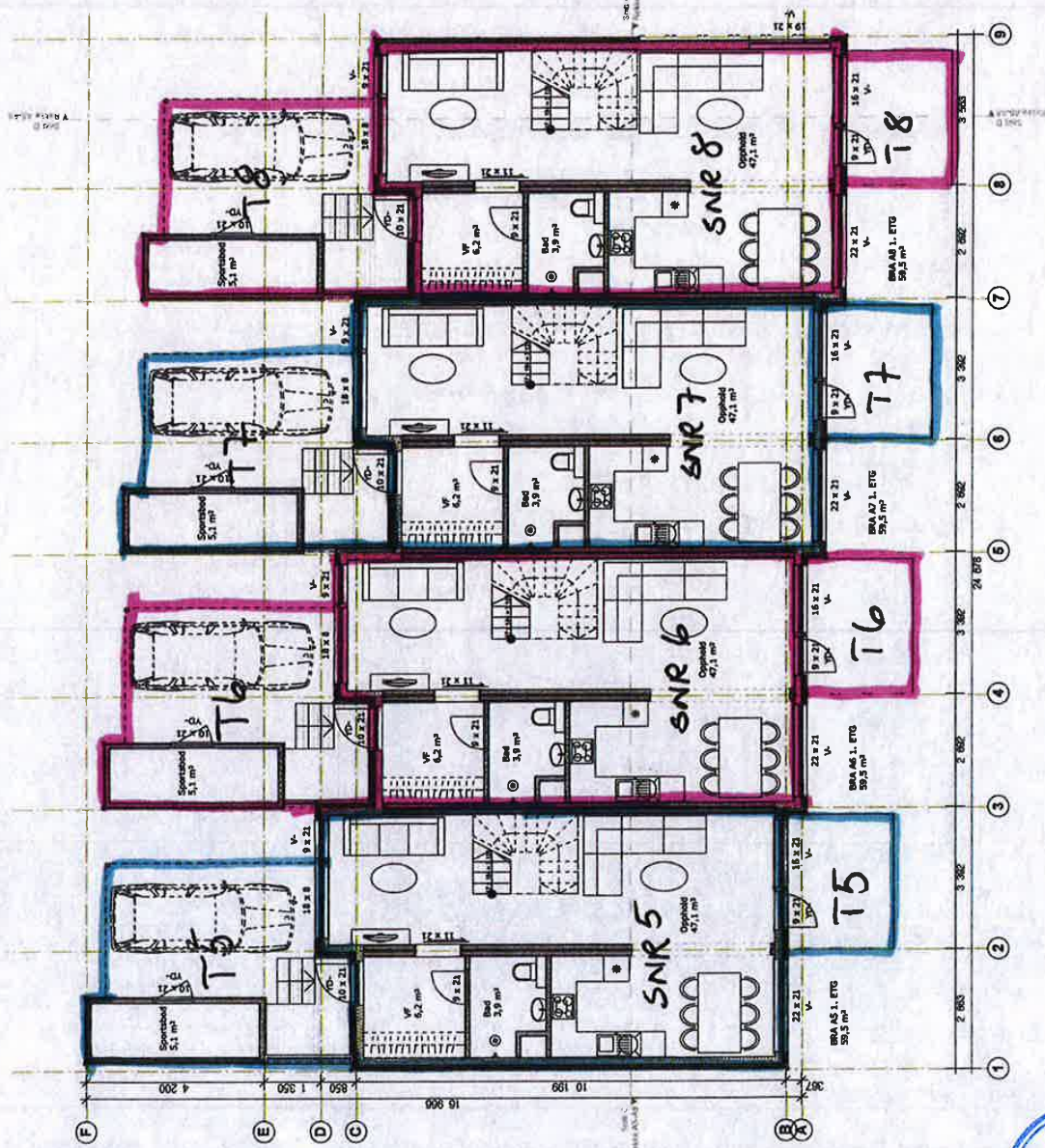
PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:
Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside
Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8

TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:
JBG	JBG	JBG	JBG	JBG	JBG
03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014

PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:
Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside
Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8

TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:	TEGNET AV:
JBG	JBG	JBG	JBG	JBG	JBG
03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014	03.03.2014

PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:	PROSJEKT:
Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside	Ellikken Sjøside
Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8	Plan 1. etg Retke A5-A8





MERKNADE:

Førtehold: Det tas forbehold om mulig nedfallett himling
pga tekniske feilinger. Arealer er beregnet ut fra tegning og
er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i byggesammenheng
utføres kan påvirke arealer i mindre grad.

LOKALISERINGSPÅR:



Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014

Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014

Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014

Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014

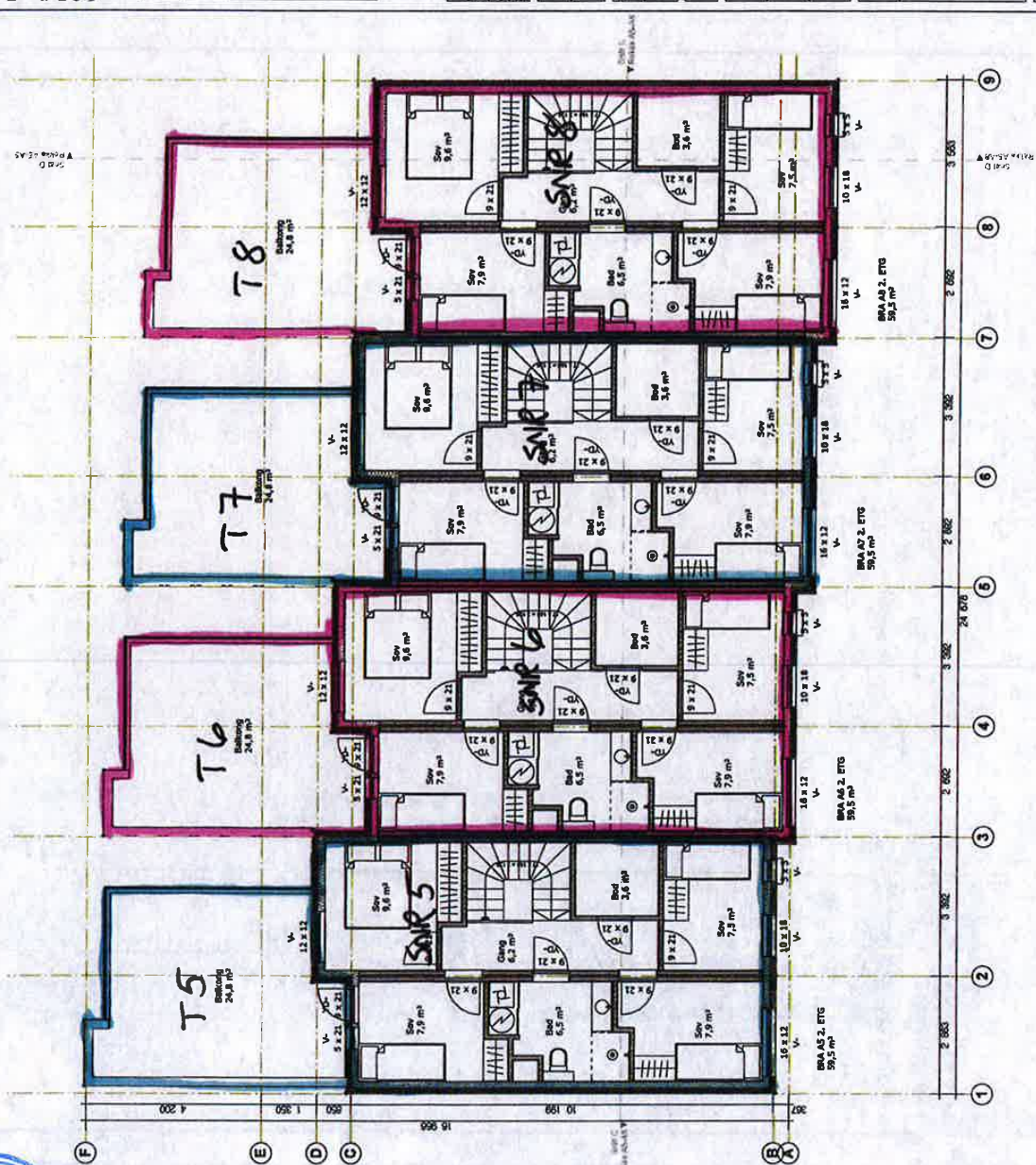
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014

Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014

Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014

Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014

Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014



Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014
Byggetid	28.10.2014	Byggetid	28.10.2014

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfallet himling
 pga tekniske feilinger. Arealer er beregnet ut fra tegning og
 er oppgitt i hvt. NS3940. Tekniske forhold i byglopensslip
 utforstet kan pavirke arealer i mindre grad.

LOKALISERINGSPLAN:



PROSJEKT	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11
PROJEKTERING	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11

PROSJEKT	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11
PROJEKTERING	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11

PROSJEKT	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11
PROJEKTERING	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11

PROSJEKT	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11
PROJEKTERING	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11

PROSJEKT	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11
PROJEKTERING	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11

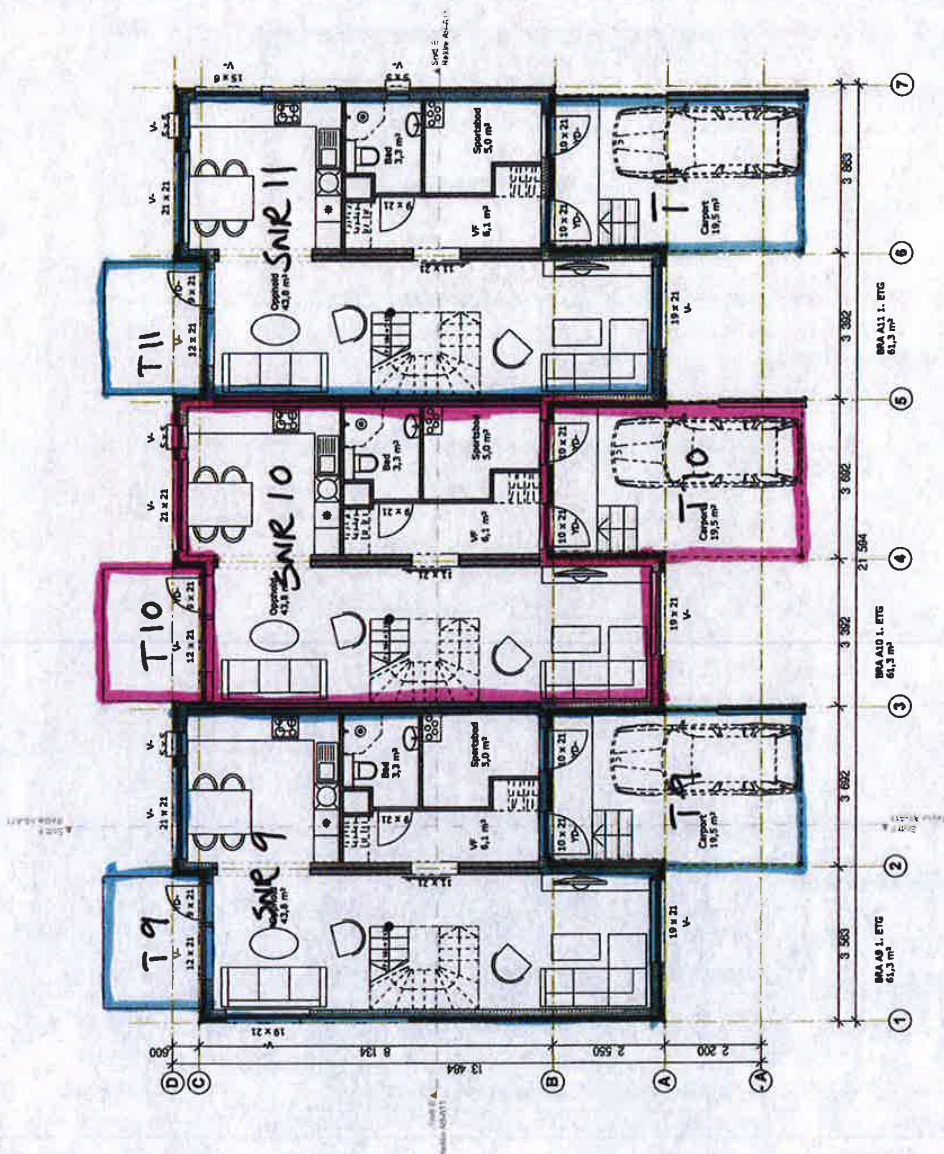
PROSJEKT	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11
PROJEKTERING	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11

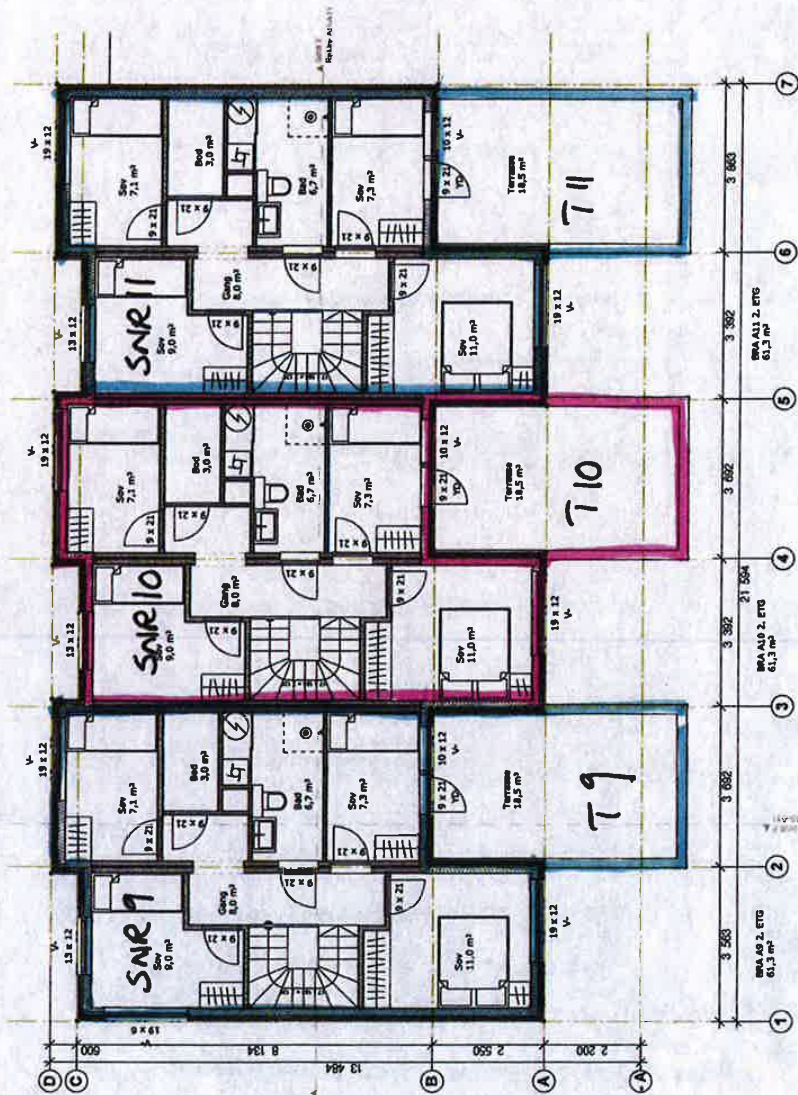
PROSJEKT	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11
PROJEKTERING	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11

PROSJEKT	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11
PROJEKTERING	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11

PROSJEKT	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11
PROJEKTERING	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11

PROSJEKT	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11
PROJEKTERING	12-016
TEKNIKER VIDER	Plan 1. etg. Rekke A9-A11
STATUS	A9-A11

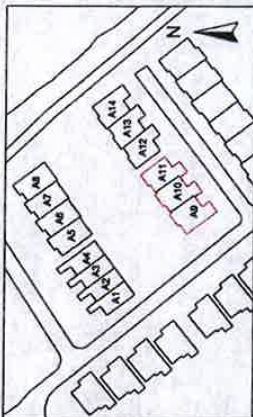




MERKNADER:

Periodehold: Det tas forbehold om mulig nedfallet himling ppe tekniske feilinger. Ansvarer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i NHT, NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

LOKALISERINGSPLAN:



18.10.2014	Endringer til oppsett 26.10.2014	JBG	JBG
23.10.2014	Endringer til oppsett 26.10.2014	JBG	JBG
23.10.2014	Endringer til oppsett 26.10.2014	JBG	JBG
23.10.2014	Endringer til oppsett 26.10.2014	JBG	JBG

SE TEGNING	SE TEGNING	SE TEGNING	SE TEGNING
SE TEGNING	SE TEGNING	SE TEGNING	SE TEGNING
SE TEGNING	SE TEGNING	SE TEGNING	SE TEGNING
SE TEGNING	SE TEGNING	SE TEGNING	SE TEGNING

PROSJEKT:	ELLØKKEN SJØSIDE	PROSJEKTNR.:	12-016
TEKNISSKEMER:	Plan 2. etg Rekke A9-A11	TEKNISSKEMEN NR.:	A-203.2
STATUS:	A9-A11	MASTROCK:	1:100

TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016
TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016
TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016
TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016

PROSJEKT:	ELLØKKEN SJØSIDE	PROSJEKTNR.:	12-016
TEKNISSKEMER:	Plan 2. etg Rekke A9-A11	TEKNISSKEMEN NR.:	A-203.2
STATUS:	A9-A11	MASTROCK:	1:100

TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016
TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016
TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016
TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016

PROSJEKT:	ELLØKKEN SJØSIDE	PROSJEKTNR.:	12-016
TEKNISSKEMER:	Plan 2. etg Rekke A9-A11	TEKNISSKEMEN NR.:	A-203.2
STATUS:	A9-A11	MASTROCK:	1:100

TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016
TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016
TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016
TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016

PROSJEKT:	ELLØKKEN SJØSIDE	PROSJEKTNR.:	12-016
TEKNISSKEMER:	Plan 2. etg Rekke A9-A11	TEKNISSKEMEN NR.:	A-203.2
STATUS:	A9-A11	MASTROCK:	1:100

TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016
TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016
TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016
TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016

PROSJEKT:	ELLØKKEN SJØSIDE	PROSJEKTNR.:	12-016
TEKNISSKEMER:	Plan 2. etg Rekke A9-A11	TEKNISSKEMEN NR.:	A-203.2
STATUS:	A9-A11	MASTROCK:	1:100

TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016
TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016
TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016
TEKNISSKEMEN NR.:	12-016	TEKNISSKEMEN NR.:	12-016

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfallet himling pga tekniske feilringer. Ansvar er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i NHC NS3940. Tekniske forhold i bygningsseslag utføres kan påvirke arealer i mindre grad.

LOKALISERINGSPLAN:



PROJEKT	12-016
TEKNISSER	12-016
PLAN 1. etg	Rekke A12-A14
STATUS	A12-A14
MASTOR	1:100

PROJEKT	12-016
TEKNISSER	12-016
PLAN 1. etg	Rekke A12-A14
STATUS	A12-A14
MASTOR	1:100

PROJEKT	12-016
TEKNISSER	12-016
PLAN 1. etg	Rekke A12-A14
STATUS	A12-A14
MASTOR	1:100

PROJEKT	12-016
TEKNISSER	12-016
PLAN 1. etg	Rekke A12-A14
STATUS	A12-A14
MASTOR	1:100

PROJEKT	12-016
TEKNISSER	12-016
PLAN 1. etg	Rekke A12-A14
STATUS	A12-A14
MASTOR	1:100

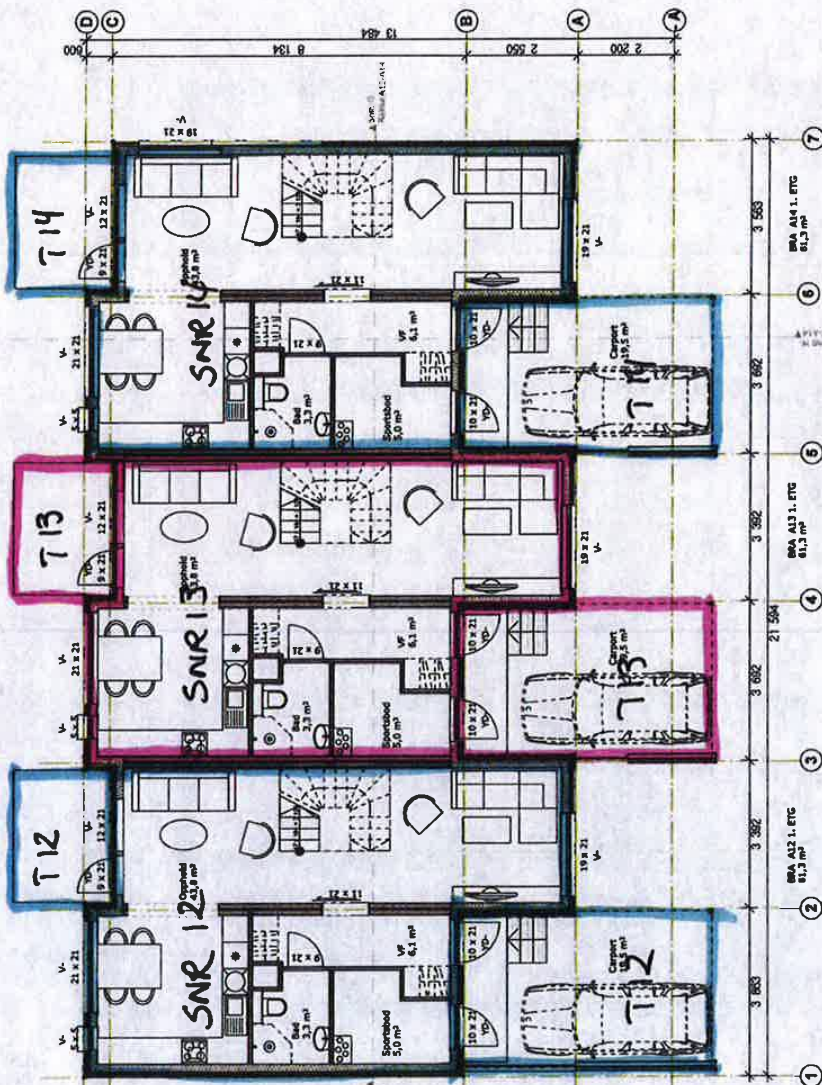
PROJEKT	12-016
TEKNISSER	12-016
PLAN 1. etg	Rekke A12-A14
STATUS	A12-A14
MASTOR	1:100

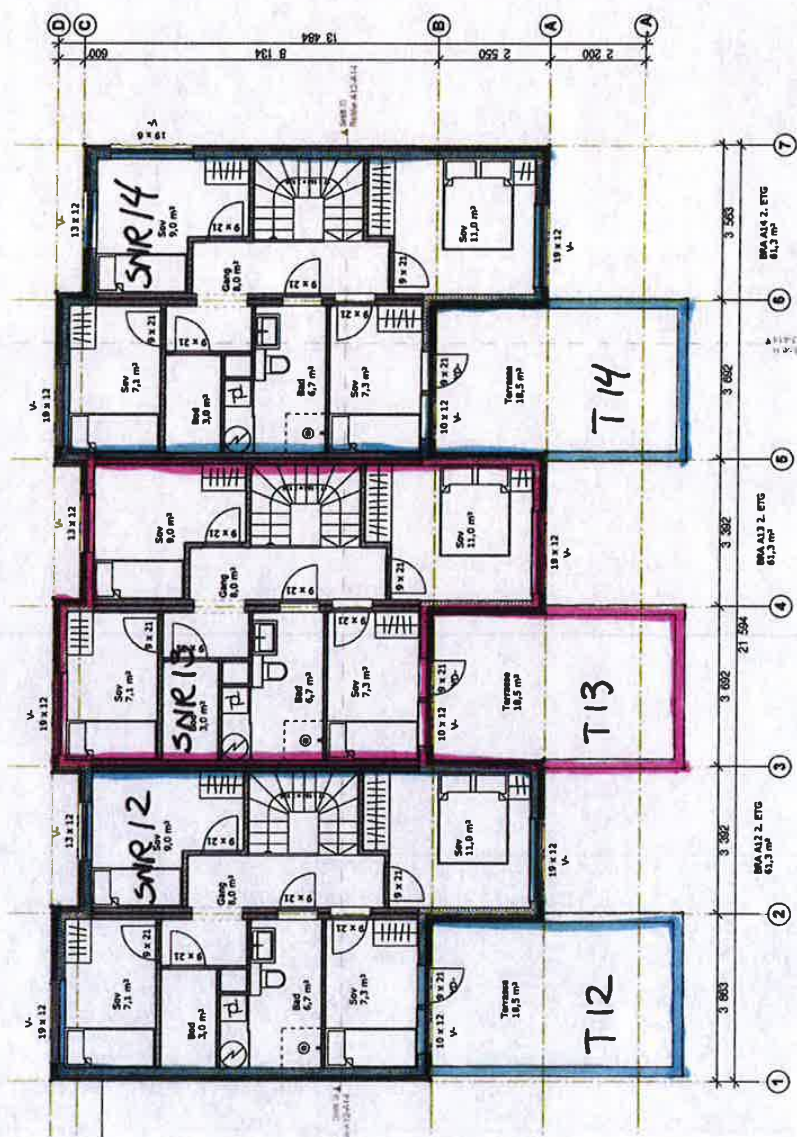
PROJEKT	12-016
TEKNISSER	12-016
PLAN 1. etg	Rekke A12-A14
STATUS	A12-A14
MASTOR	1:100

PROJEKT	12-016
TEKNISSER	12-016
PLAN 1. etg	Rekke A12-A14
STATUS	A12-A14
MASTOR	1:100

PROJEKT	12-016
TEKNISSER	12-016
PLAN 1. etg	Rekke A12-A14
STATUS	A12-A14
MASTOR	1:100

PROJEKT	12-016
TEKNISSER	12-016
PLAN 1. etg	Rekke A12-A14
STATUS	A12-A14
MASTOR	1:100





LOKALISERINGSGUM:

[illegible]

Nabolagsprofil

Eliløkken 18 - Nabolaget Ælistranda/Fosshaugen/Hammer - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Elistranda Linje 410, 4101	5 min 0.4 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	20 min 19.2 km
Trondheim Værnes	50 min

Skoler

Børsa skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	14 min 1.3 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 407 elever, 33 klasser	17 min 1.5 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	17 min 17.9 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	17 min 17.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

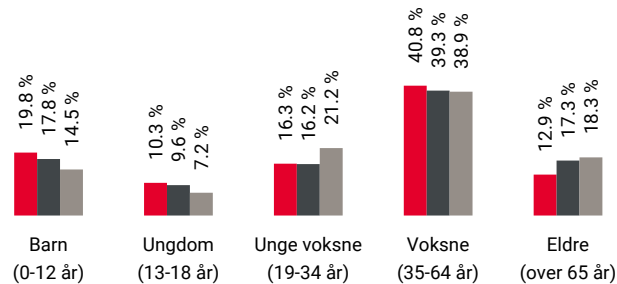
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

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	10 min 0.9 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	18 min 1.6 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	8 min 6.6 km

Dagligvare

Coop Extra Børsa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	17 min 1.5 km
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	8 min 8.1 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



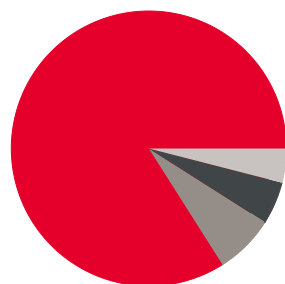
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Børsa skole	14 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.3 km	
⚽ Fredly folkehøgskole	16 min	🚶
Aktivitetshall	1.4 km	
🚴 Fitnesspoint Børsa	16 min	🚶
🚴 Max-gym Buvika	8 min	🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



AMFI Orkanger

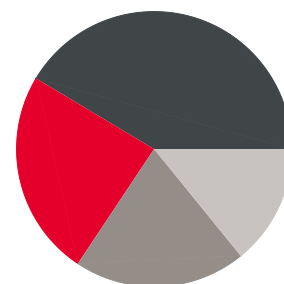
15 min 🚗



Boots apotek Skaun

16 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



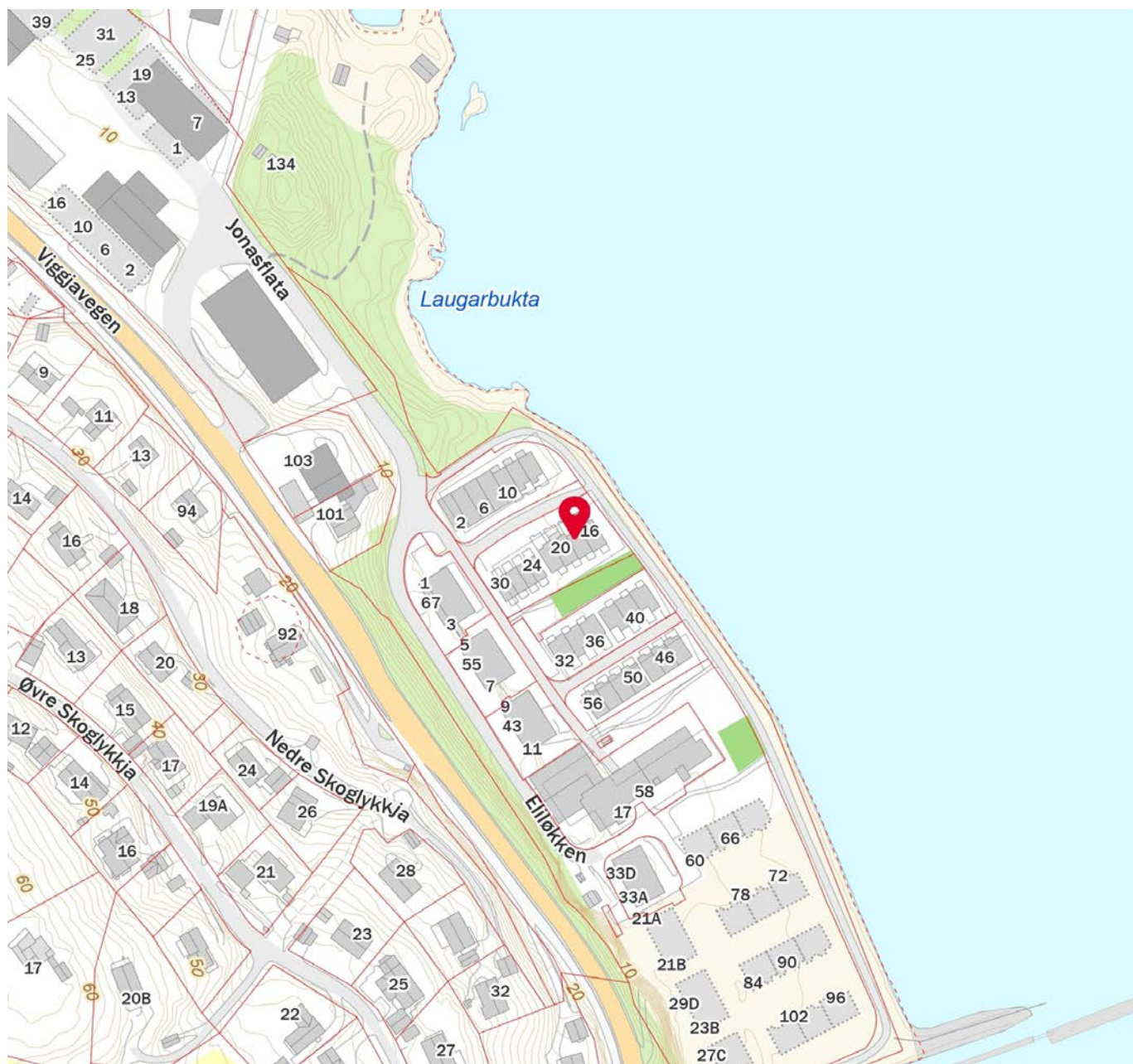
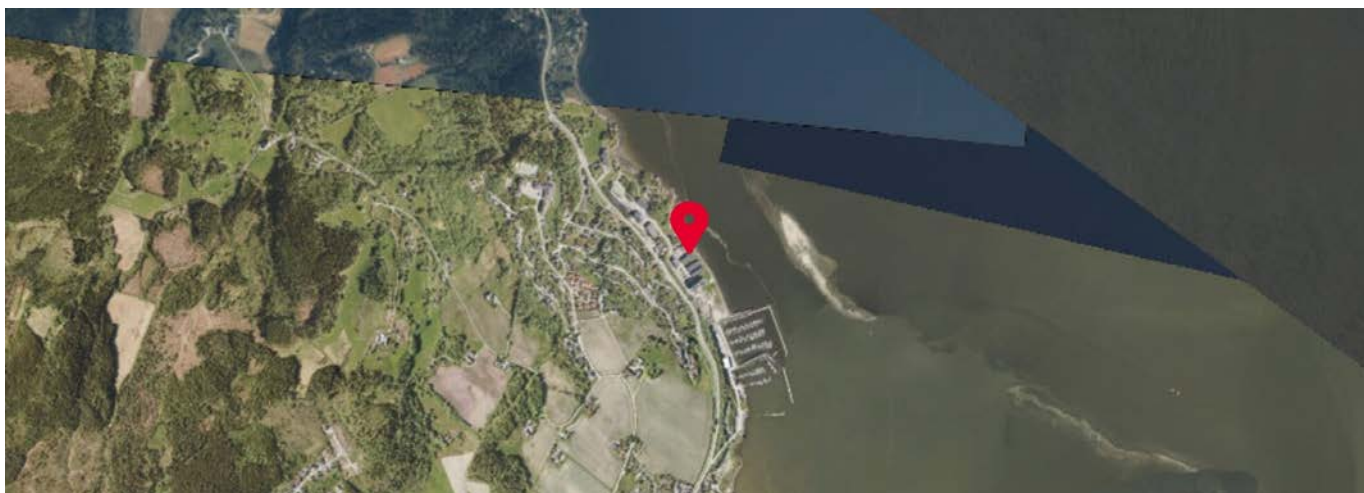
0%

43%

Ælistranda/Fosshaugen/Hammer
Børsa
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Eliløkken 18
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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