

aktiv.



Negardsgjerdet 24, 7350 BUVIKA

**Fin 3-roms endeleilighet fra 2012 |
TG 1 på kjøkken og bad | Balkong |
Lave felleskostnader**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 250 000,-
Omkostn.:	Kr 82 600,-
Total ink omk.:	Kr 3 332 600,-
Felleskostn.:	Kr 1 800,-
Selger:	Simen Nyutstumo
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2012
BRA-i/BRA Total	74/79 kvm
Tomtstr.:	1021.5 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 5, bnr. 56
Snr.	3
Oppdragsnr.:	1710240174

Velkommen til Negardsgjerdet 24!

Velkommen til Negardsgjerdet 24 - en moderne 3-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet i Buvika sentrum. Leiligheten ligger i et rolig, familievennlig område med gangavstand til dagligvarebutikker, restaurant, treningssenter og kollektivtransport. Boligen har en endebeligenhet som gir ekstra godt med naturlig lysinnslipp.

Leiligheten har lyse vegger, parkettgulv og et tidsriktig kjøkken med integrerte hvitevarer. Stuen er utstyrt med en vedovn og utgang til en solrik veranda. Leiligheten har også to romslige soverom.

Verdt å merke seg:

- TG1 på "alle" punkter i tilstandsrapporten
- Balkong
- Lave felleskostnader
- Utvendig parkeringsplass og gratis gjesteparkering
- Sentralt og rolig område
- Eget vaskerom, og utvendig bod på 5 m²

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	29
Tilstandsrapport	37
Energiattest	54
Vedtekter	55
Regnskap 2023	63
Byggetegninger	69
Ferdigattest	74
Eiendomskart	76
Matrikkelkart	79
Situasjonskart	83
Reguleringskart	84
Reguleringsplan	85
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 74 m² - Entre, gang, vaskerom/bod, 2 soverom, bad, stue, kjøkken

BRA-e: 5 m² - Sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

8 m² - Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1021.5 m²

Tomtebeskrivelse

Mellom bebyggelsen på Negardsgjerdet 24 finner du velholdte fellesarealer som passer for beboere i alle aldre. Her er det grønne plener, beplantning, asfalterte gangveier og koselige sitteplasser. For de yngste er det lekeapparater, mens området er godt opplyst på kveldstid.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Buvika med kort vei til dagligvarebutikker som Kiwi og Coop Extra, og det er bare noen minutters gange til bussholdeplassen med hyppige avganger til både Melhus og Trondheim. Du kan også nå Buvik skole på ca. 11 minutter til fots. For friluftinteresserte byr området på flotte turmuligheter.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

For barnefamilier er beliggenheten ideell, med Hammerdalen barnehage kun 5 minutters gange unna. Buvik skole (1.-7. klasse) ligger innen en radius på 11 minutter til fots, mens Skaun ungdomsskole (8.-10. klasse) nås på ca. 8 minutter med bil. I tillegg er det kort vei til videregående skoler som Skjetlein og Melhus. På fritiden kan du benytte deg av idrettsanlegg som Buvik stadion og Skaunhallen, eller trene på Max-gym i nærheten.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har gode kollektivforbindelser. Bussholdeplassen i Buvika ligger bare 6 minutters gange unna, med linjer som tar deg til Trondheim sentrum på ca. 23 minutter og Trondheim Lufthavn Værnes på ca. 42 minutter. For bilister er det lett adkomst til E39, med kun 13 minutter til Melhus Kjøpesenter.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Stig Rune Gjønnes opplyser om følgende byggemåte: 6-mannsbolig er oppført i 2 etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har pulttaksform, tekket med papp. Vinduer 3-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Brukt feller med bra utfall

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

Svar: Nei

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er foreslått utvidelse av terrasse, men ingen konkret plan som jeg kjenner til

Innhold

ENTRÈ

Velkommen inn i en lys og innbydende leilighet som gir et solid førsteinntrykk. Entreen

har parkett på gulvet, panelplater på veggene og gulvvarme som sikrer komfort året rundt. En praktisk skyvedørsgarderobe gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

STUE

Stuen er et lyst og romslig oppholdsrom med parkett på gulvet og panelplater på veggene. De store vinduene slipper inn mye naturlig lys og skaper en trivelig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen har også en vedovn som gir både varme og hygge på kjølige kvelder. Fra stuen er det utgang til en privat veranda, hvor du kan nyte gode solforhold og utsikten over det rolige nabolaget.

KJØKKEN

Kjøkkenet er moderne og funksjonelt, med parkett på gulvet og fliser over benkeplaten. Innredningen er stilren og utstyrt med mekanisk avtrekk over stekesonen. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, noe som gjør det enkelt å holde det ryddig og oversiktlig. Her er det godt tilrettelagt for både hverdagsbruk og større middagsselskaper.

BAD

Badet er moderne og stilrent med flislagte gulv og vegger samt gulvvarme for ekstra komfort. Det er innredet med dusjkabinett, servantskap, vegghengt toalett og mekanisk avtrekk. Overflatene og utstyret fremstår som svært godt vedlikeholdt og praktisk utformet.

VASKEROM

Vaskerommet har belegg på gulvet og malt glassfiberstrie på veggene, noe som gjør det lettstelt og praktisk. Rommet er utstyrt med varmtvannsbereder, rørfordelingsskap, opplegg for vaskemaskin, ventilasjonsaggregat og sikringssskap. Mekanisk avtrekk sikrer god luftkvalitet.

SOVEROM OG GARDEROBE

Leiligheten har to romslige soverom, begge med parkett på gulvet og malt overflate på veggene. Hovedsoverommet har garderobeskap og plass til dobbeltseng og nattbord. Det andre soverommet er godt egnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene har lyse, nøytrale farger som skaper en lun og behagelig atmosfære.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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.

Moderniseringer og påkostninger

I 2023 ble det lagt nytt gulv i entré, gang, stue og kjøkken. Det presiseres at det ikke foreligger noen dokumentasjon fra håndverker for arbeidet.

Modernisert/Påkostet år

2023

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale.

Parkering

Egen utvendig parkeringsplass.

Forsikringsselskap

Nemi Forsikring

Polisenummer

33193.1

Diverse

AREAL

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

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til

erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

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

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

ERVERVSBEGRENSNING ETTER EIERSEKSJONSLOVEN § 23

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med elektrisitet og vedfyring. Det er en vedovn i stuen, varmekabler i gulvet på badet, og en moderne panelovn i stuen.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 250 000

Kommunale avgifter

Kr 18 247

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer fordeles over fire terminer per år.

De kommunale avgiftene omfatter:

- Vann og avløpsgebyr: kr 6 083,-
- Eiendomsskatt: kr 4 797,-
- Kloakk: kr 6 906,-
- Feiing: kr 461,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 4 797

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 797,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 692 908

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 771 631

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Saltnes Park Huseierforening. Kontingenten dekker snøbrøyting, gressklipping og gatelys. Kontingenten til huseierforeningen inngår i de månedlige felleskostnadene til sameiet.

Huseierforeningens økonomiske status per 31.12.2023:

- Egenkapital: kr 57 519,-
- Resultat: kr -37 358,- som skyldes forskuddsbetaling for snøbrøyting med kr. 34 718,-. Underskuddet dekkes av oppsparte midler.

Vedtekter, budsjett og regnskap for 2023 kan ses i salgsoppgaven.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

74/418

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, velforeningskontigent og tv/bredbånd.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Drift: kr 1 198,-
- TV/bredbånd: kr 602,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 800

Andel fellesformue

Kr 27 800

Andel fellesformue dato

02.01.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Saltnes Park 2

Organisasjonsnummer

999005802

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Saltnes Park 2. Sameiet består av 6 boligseksjoner på eiendommen gnr. 5, bnr. 56 i Skaun kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.06.2012.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2023:

- Årsresultat: kr -12 225,-
- Egenkapital: kr -160 744,-
- Disponible midler: kr 172 968,-
- Årets endring i disponible midler: kr -12 225,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Bruker av seksjonen kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Trio Eiendomsservice AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 56, seksjonsnummer 3 i Skaun kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

19.02.2016 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: SKAUN KOMMUNE

ORG.NR: 939 865 942

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.06.2012 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 74/418

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Negardsgjerdet 18, 20, 22 og 24, datert 22.08.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt bebyggelsesplan 1 for Saltnes, område 4 i reguleringsplan for Buvika, Skaun kommune, datert 05.02.2007. Området er regulert til blant annet boligformål.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta

kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

82 600 (Omkostninger totalt)
93 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
95 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 343 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 345 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 82 600

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 37 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 995,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 821,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

04.01.2025

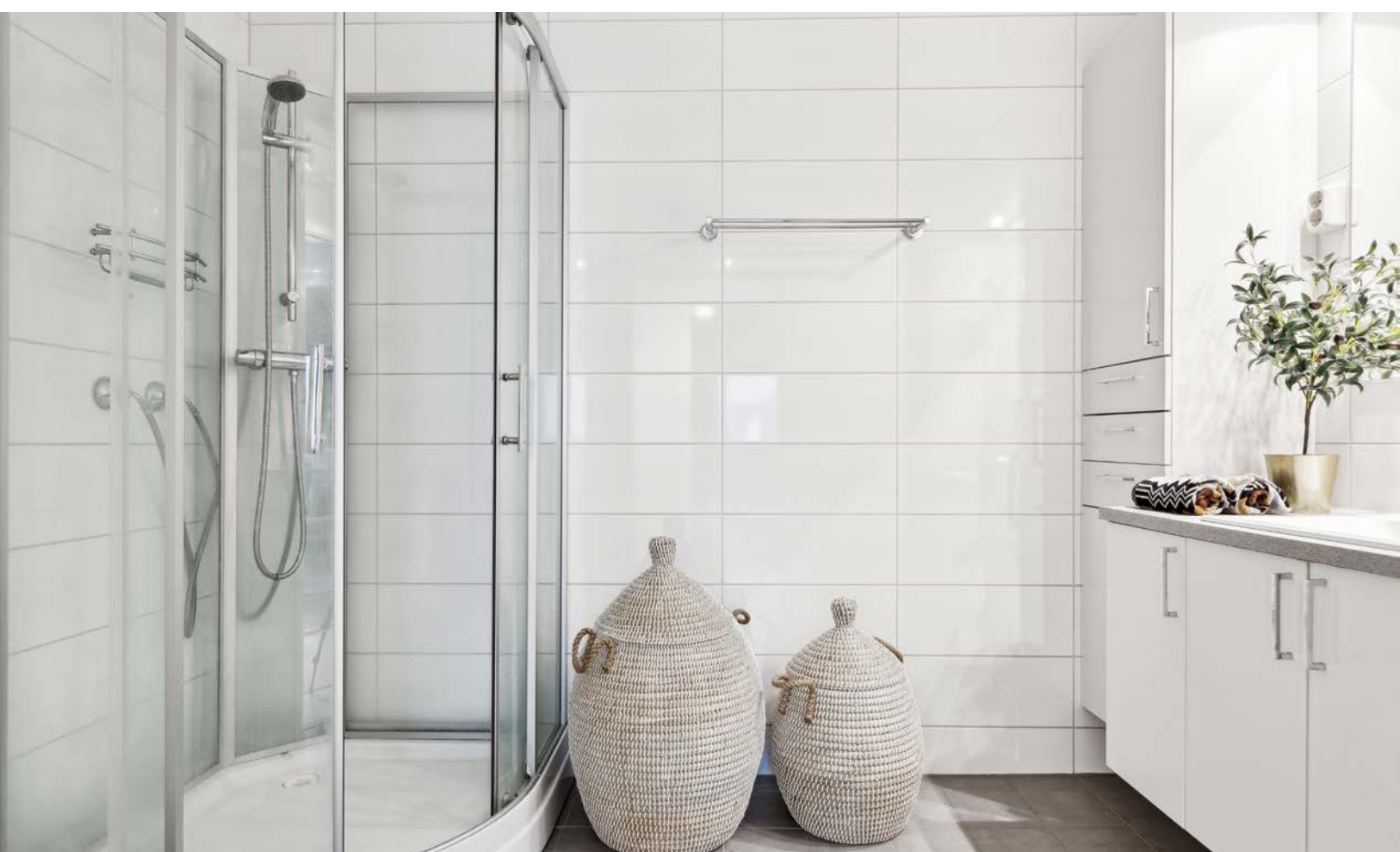




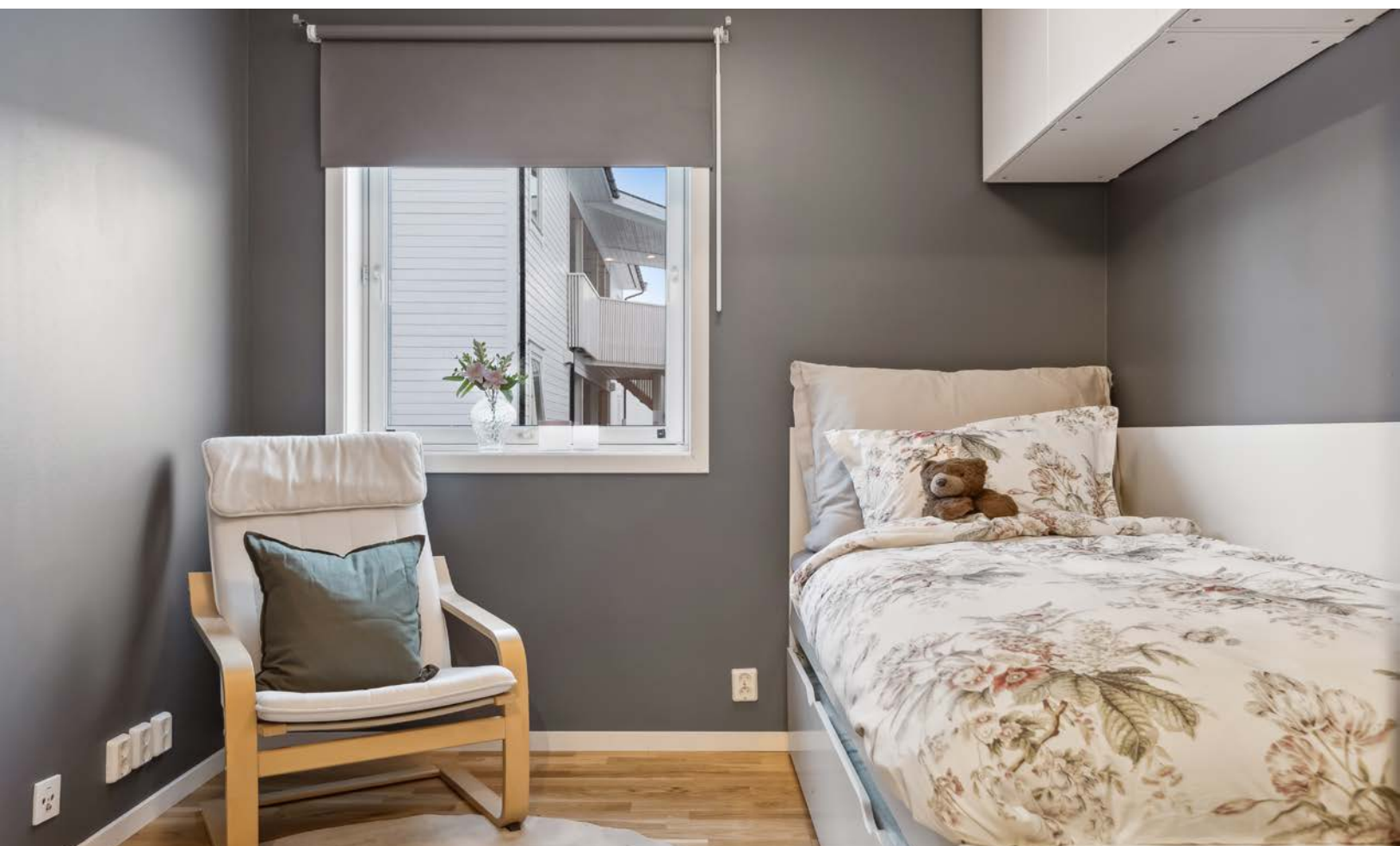










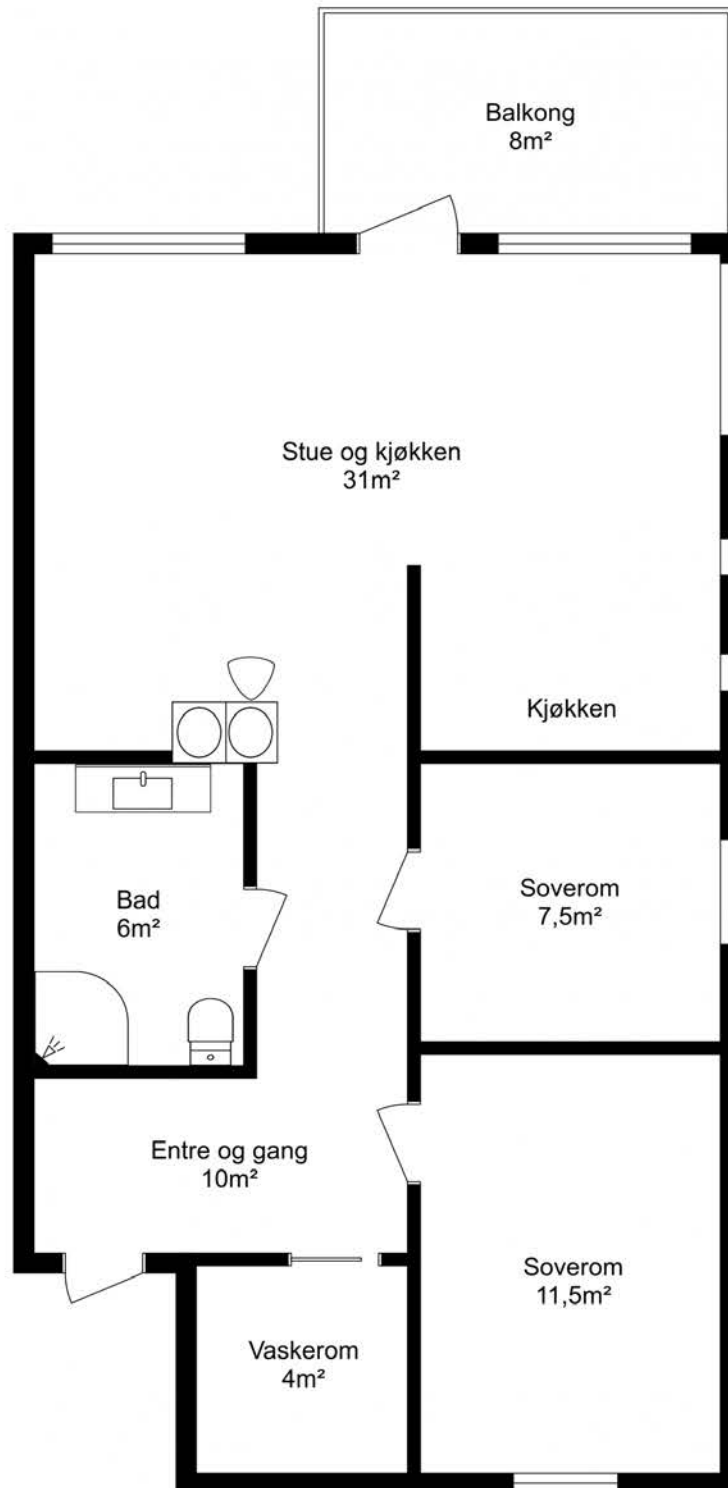






Negardsgjerdet 24, Snr 3

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Negardsgjerdet 24 - Nabolaget Buvika/Havenget - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Buvika Linje 410, 4101	6 min 0.4 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	13 min 10.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	23 min 25.1 km
Trondheim Værnes	42 min

Skoler

Buvik skole (1-7 kl.) 449 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 31 klasser	8 min 7.2 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	11 min 10.3 km
Melhus videregående skole 560 elever	12 min 10.6 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Buvika	5 min
Extra Buvika	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

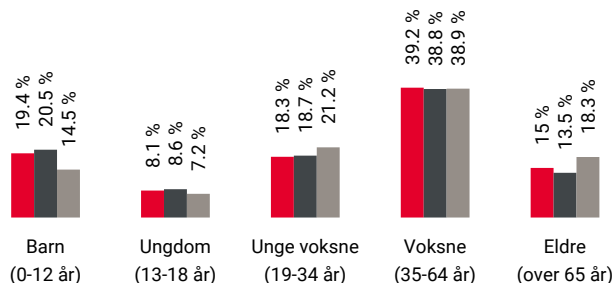
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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


Barnehager


Hammerdalen barnehage (1-5 år) 141 barn	5 min 0.3 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Buvika	6 min
Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 Trafikk
Lite trafikk 90/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

 Gateparkering
Lett 89/100

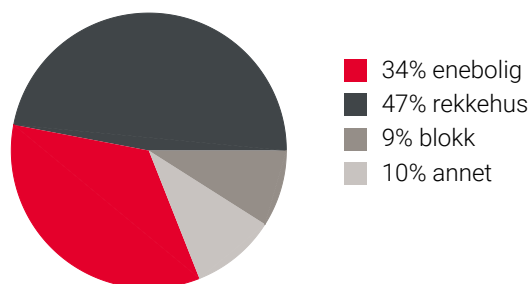
Sport

 Buvik stadion 8 min 
Ballspill, fotball 0.6 km


 Skaunhallen 10 min 
Aktivitetshall 0.7 km

 Max-gym Buvika 5 min 

Boligmasse

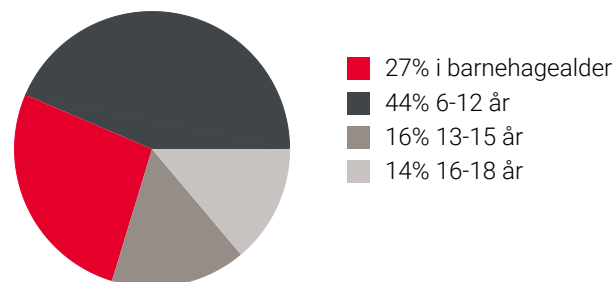


Varer/Tjenester

 Melhus Kjøpesenter 13 min 

 Boots apotek Buvika 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

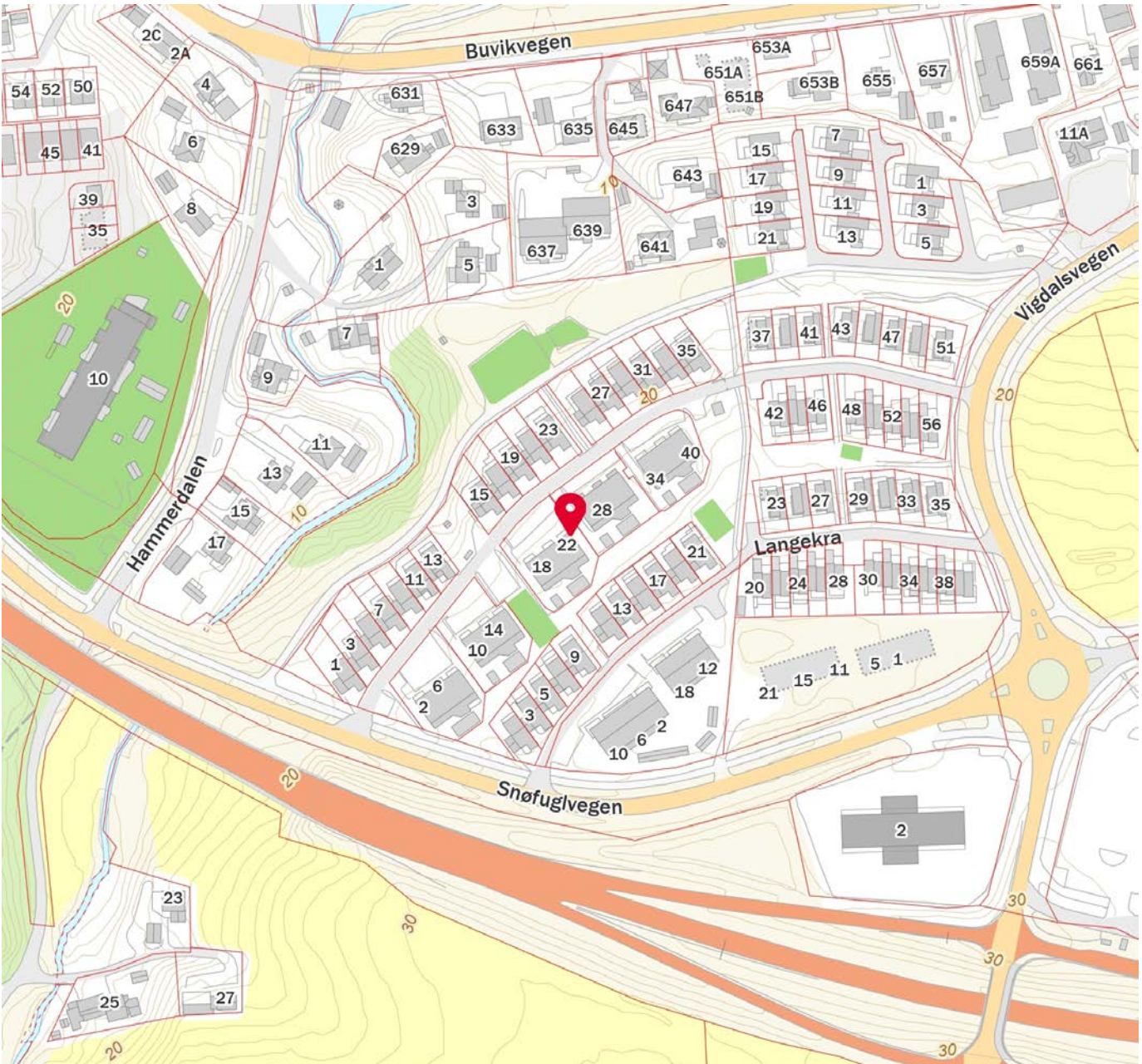


0% 43%

 Buvika/Havenget
 Buvika/Ilhaugen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



FINN 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240174	
Selger 1 navn	
Simen Nyutstumo	
Gateadresse	
Negardsgjerdet 24	
Poststed	Postnr
BUVIKA	7350
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Nemi
Polise/avtalnr.	33193.1.

Document reference: 1710240174

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SN

1

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggekne i boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Oppdaget Skjeggekne vinteren 2024. Tilkalte Pelias (skadedyr firma) for gjennomgang i leiligheten. Det ble utført tiltak 4/4-24 med hell. Dokumentasjon kan forevises. Har ikke oppdaget skjeggekne i etterkant. Kan ikke utelukke om det kommer tilbake, men dette tiltaket forebygger også.

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

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er foreslått utvidelse av terrasse, men ingen konkret plan som jeg kjenner til

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1710240174

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Nyutstumo	0ab6b28783251b575eb574 caf8f747ad72a917c2	03.01.2025 11:52:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240174

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

Negardsgjerdet 24 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2012

BRA: 74 m²

BRA-i: 74 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25838>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet via denne boenheten.

Anbefalte tiltak

Adkomst er via boenhet i 2. etasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.12.2024

Rapportdato
20.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: Simen Nyutstumo

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Lill Anita Berg

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Stig Rune Gjønnes Telefon: 46965086
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: srg@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

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

Det opplyses på befaringsdagen at det har vært tilfeller av skjeggkre i leiligheten og feller er satt ut. Er ikke oppdaget noe etter sommeren 2023.

Informasjon om boligen

Adresse: Negardsgjerdet 24, 7350 Buvika

Kommunenr:	5029	Gårdsnr:	5	Bruksnr:	56	Festenr:
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2012					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

6-mannsbolig er oppført i 2 etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har pulttaksform, tekket med papp. Vinduer 3-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Lagt nytt gulv i entre, gang, stue og kjøkken.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	74	74	0	0	8
Sportsbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	79	74	5	0	8

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	74	74	0	0	8
Totalt m²	74	74	0	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	74	74	0	Entre, gang, vaskerom/bod, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	
Totalt m²	74	74	0		

Bygning: Sportsbod

Hovedareal

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det er ingen adkomst til loftet via denne boenheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst er via boenhet i 2. etasje.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-I
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-I
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.	
Stoppekran er plassert på vaskerom.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen avvik registreres.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at anlegget ble kontrollert i 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
2023	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.	
Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.	

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

Det registreres "bom"/hulrom i gulvflis ved dør. Ved "bom" i flis kan flisen(e) være utsatt for skade. Det er en risiko for at flisen kan sprekke ved en evt. slagskade.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Ingen avvik registreres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og rommet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ingen tegn til skader med behov for tiltak.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Våtrom: Vaskerom/bod**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og malte glassfiberstrier på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-1**

Ingen avvik registreres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen avvik registreres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert skyllkum, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, rørfordelingsskap, ventilasjonsanlegg og sikringskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen tegn til skader med behov for tiltak.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er etablert inspeksjonsluke fra soverom hvor det er utført målinger igjennom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.15 Rom under terreng

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

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

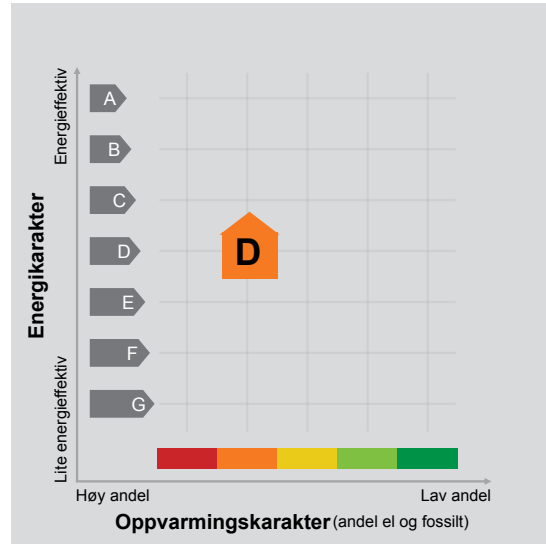
6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Negardsgjerdet 24
Postnummer	7350
Sted	BUVIKA
Kommunenavn	Skaun
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300293980
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2024-62426
Dato	20.12.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER

for

Sameiet Saltnes Park 2,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet xx.xx.xxxx.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Saltnes Park 2. Sameiet består av 6 boligseksjoner på eiendommen gnr. 5, bnr. 56 i Skaun kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.06.2012.

1-2 Velforening

Sameierne er pliktige medlemmer i området velforening.

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.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

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) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

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, pantesikkerhet 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 kabel-tv/internett og kontingent til velforeningen. Sameierne belastes disse kostnadene med et likt beløp.

(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

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 tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av 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 forretningsføreren 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

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 SALTNES PARK HUSEIERFORENING

Vedtatt i konstituerende medlemsmøte 15.10.12

FORMÅL

1. Huseierforeningens formåler er å forestå driften av fellesarealene (det være seg felles garasjebygg, utomhusarealer, lekeplasser, veier, gatelys, fellesledninger mm.) som eies av huseierforeningen, og ellers gjennomføre tiltak av trivselsmessig karakter.
Huseierforeningen skal stå som eier og koordinator av fellesanleggene herunder fordele investeringer og driftsutgifter på medlemmene.

MEDLEMMER

2. Med hjemmel i tinglyst skjøte er nåværende og fremtidige eiere av tomter/boliger i Saltnes Park boligfelt forpliktet til å være medlemmer av huseierforeningen.
Hvert bruksnummer / eiendom gir ett medlemskap med de rettigheter og plikter som følger av vedtektene og gyldige vedtak i medlemsmøte eller styre. Alle myndige personer i medlemshusstand kan representere denne i møter eller gjennom verv.
3. Foreningens høyeste organ er medlemsmøtet. Hvert medlemskap gir en stemme, men flere personer kan møte, og har tale- og forslagsrett. Den daglige drift ivaretas av styret. Instruks for styre og valgkomite betraktes som en del av vedtekter.
4. a. Ordinært medlemsmøte (årsmøte) holdes hvert år i mars måned. Medlemsmøte kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 1/3 av medlemmene krever det og oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.
b. Styrets leder innkaller skriftlig til medlemsmøtene med minst to, høyst fire ukers varsel. Styrets leder skal lede medlemsmøtet, men møtet kan også velge en annen møteleder.
5. På årsmøtet skal følgende saker behandles:
 - a. Valg av møteleder, godkjenning av innkalling.
 - b. Årsberetning, årsregnskap og evt. revisors rapport.
 - c. Innkomne forslag.
Styrets forslag.
 - d. Budsjett og kontingent.
 - e. Valg av leder og styre.
 - f. Valg av eventuell revisor.
 - g. Valg av valgkomité med 3 medlemmer.
6. Medlemsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i møteinnkallingen. Dog kan det besluttes innkalt til et nytt medlemsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt under et medlemsmøte eller innkommet for sent til å bli tatt inn i møteinnkallingen.
Forslag som ønskes fremmet på ordinært medlemsmøte (årsmøte), må være styret i hende senest innen utgangen av januar.

STEMMEGIVNING

7. Et vedtak er gyldig når minst halvparten av de fremmøtte stemmeberettigede stemmer for. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Avstemming skjer skriftlig dersom noen ber om det.
Styret har ikke stemmerett i saker nevnt under pkt. 5 b.
Viser det seg vanskelig å samle mange nok medlemmer til å treffe gyldige vedtak i saker som krever 2/3 flertall, kan styret gjennomføre en skriftlig avstemming.

8. Årsmøte skal velge et styre med leder, 2 medlemmer og 2 varamedlemmer. De velges for 2 år av gangen, mens lederen velges særskilt for ett år av gangen. Ledervalget skjer først. For øvrig konstituerer styret seg selv.
Etter første driftsår skal to styremedlemmer og et varamedlem, etter loddtrekning, stå på valg. Denne loddtrekningen skjer først etter at lederen er valgt.
9. Vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmer er varslet, og minst tre er tilstede og stemmer for. Styret fører protokoll.

MEDLEMMERS PLIKTER – KONTINGENT:

10. a. Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
 - b. Etter vedtak på årsmøtet skal styret hvert år kreve inn et beløp (kontingent) fra hvert år av medlemmene. Midlene skal plasseres på rentebærende konto, og kun brukes til drift og mindre investeringer i overensstemmelse med foreningens formål.
 - c. Utgifter til foreningen fordeles slik;
Beregningsnøkkel: 1 for eneboliger i kjede og 3 for 6 mannsboliger.
 - d. I saker som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom kontingenter, kreves 2/3 flertall av foreningens medlemmer.
 - e. Kontingentplikt påløper når boligene er overtatt.
 - f. Utbygger har ansvaret for drift og vedlikehold av fellesanleggene inntil velforeningen har overtatt disse. Utbygger har rett til å kreve at de som har overtatt sine eiendommer betaler for driftsutgifter til brøyting, plenklipping, strøm mm. på fellesarealer når halvparten av eiendommene er overlevert. Utgiftene beregnes ihht. eierandel.
 - g. Utbygger har rett til å delta på medlemsmøter inkl. årsmøtet som eier av de tomter/eiendommer som ennå ikke er solgt første gang. Utbygger har stemmerett på medlemsmøter/årsmøte i forhold til det antall eiendommer firmaet til enhver tid eier, også etter at velforeningen har overtatt fellesanleggene.
 - h. Utbygger er fritatt fra å betale kontingent til velforeningen. Utbygger skal ikke delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg etter at disse er overtatt av velforeningen.

VEDTEKSENDINGER M.V.:

11. Nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesarealer og fellesanlegg kan vedtas når minst 2/3 av medlemmene stemmer for.
12. Endring av disse vedtektene kan bare skje på ordinært årsmøte og når minst 2/3 av medlemmene stemmer for. En vedtektsendring kan ikke tas i bruk i det samme møtet som den er vedtatt.
13. Velforeningen kan ikke oppløses så lenge det hviler husbanklån på noen av eiendommene. Endringer av disse vedtekter må godkjennes av Husbanken.

REGNSKAPSFØRING:

14. Det skal føres regnskaper som godkjennes av revisor, hvis dette er valgt.

BALANSE

SAMEIET SALTNES PARK 2

EIENDELER	NOTER	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022
OMLØPSMIDLER			
FORSKUDDSBETALT ALARMABON.		6 289	2 081
FORSKUDDSBETALT KABEL-TV		3 611	3 305
RESTANSER FELLESUTGIFTER		3 400	
TIL GODE GEBYRER		3 000	3 000
BANKINNSKUDD		152 017	168 005
SUM OMLØPSMIDLER	3	168 317	176 391
SUM EIENDELER		168 317	176 391
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL		-160 744	-172 968
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		-160 744	-172 968
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-728	
AVSETNING STYREHONORAR		-6 000	-3 000
SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT		-846	-423
SUM KORTSIKTIG GJELD	3	-7 574	-3 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		-168 317	-176 391

RESULTAT

SAMEIET SALTNES PARK 2

	NOTER	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022
INNETEKTER			
FELLESKOSTNADER		117 600	110 400
SUM INNETEKTER		117 600	110 400
UTGIFTER			
STYREHONORAR	1	-3 000	-3 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-423	-423
CONTAINERTØMMING		-25 500	-24 034
VEDLIKEHOLD	2	-11 265	-13 719
REGNSKAPSHONORAR		-10 500	-9 875
KABEL-TV		-41 318	-35 521
KONTINGENT		-10 293	-10 293
MØTER OG TILSTELNINGER		-624	-452
FORSIKRING		-23 811	-22 479
DIVERSE GEBYRER		-3 170	-3 170
SUM UTGIFTER		-129 904	-122 966
DRIFTSRESULTAT		-12 304	-12 566
FINANSPOSTER			
RENTEINNETEKTER		79	2
SUM NETTO FINANSPOSTER		79	2
ÅRETS RESULTAT		-12 225	-12 564

SAMEIET SALTNES PARK 2

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

REGNSKAPSPRINSIPPER

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK.

NOTE 1 - OPPLYSNING OM LØNN ETC.

STYREHONORAR ER AVSATT MED KR. 3.000,-

NOTE 2- VEDLIKEHOLD

BRANNALARM BATTERIFEIL	-3 638
BRANNALARM	-7 628
SUM	-11 265

NOTE 3 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR	172 968
ÅRETS RESULTAT	-12 225
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER	-12 225
DISPONIBLE MIDLER 31.12.2023	160 743

	Budsjett 2023	Regnskap 2023	
Inntekter			
Innbetaling kontingent	123 981	123 968	13
Renteinntekter	150	853	-703
Strøm, inntekter*	3 000	2 218	782
Brøyting, inntekter**	19 000	19 000	-
Utleie tomteareal	1 300	1 468	-168
Eierskifte	1 500	-	1 500
Sum inntekter	148 931	147 508	
Utgifter/kostnader			
Brøyting	68 750	104 156	-35 406
Strøm, utgifter gatelys	12 000	7 820	4 180
Drift og vedlikehold	5 000	9 865	-4 865
Sosial-komite	2 000	-	2 000
Prosjekt *** LED-lys	7 500	13 720	-6 220
Prosjekt Flaggstang	-	-	-
Møter	500	-	500
Forsikring	3 400	3 591	-191
Gressklipping	33 000	33 633	-633
Bankgebyr	150	82	69
Styregodtgjørelse ****	12 000	12 000	-
Sum utgifter	144 300	184 866	
Resultat	4 631	-37 358	-41 989
Kommentarer:			
*) Strøm inntekt, er det som vi får tilbake fra Skaun kommune for de 3 lyktestolpene som de			
**) Brøyte inntekt, er fra sameiene hvor samme traktor også brøyter opp til dem			
***) Montering og leie av lift			
****) Gjelder styrearbeid i 2022, 4 medl a kr 2000 + kr 4000 til leder			

Oversikt eiendeler og egenkapital:

<u>Eiendeler og omløpsmidler</u>	2019	2020	2021	2022	2023
Bankkonto Sparebanken	98 430	23 937	102 788	121 064	57 519
Gjeld	-20 792	0	0	-26 188	0
Sum eiendeler/omløpsmidler	77 638	23 937	102 788	94 877	57 519
<u>Egenkapital</u>					
Egenkapital/vedlikeholdsfond	89 973	77 638	23 937	102 788	94 877
Over-/underskudd	-12 335	-53 702	78 851	-7 911	-37 358
Sum egenkapital	77 638	23 937	102 788	94 877	57 519
Endring	-12 335	-53 702	78 851	-7 911	-37 358

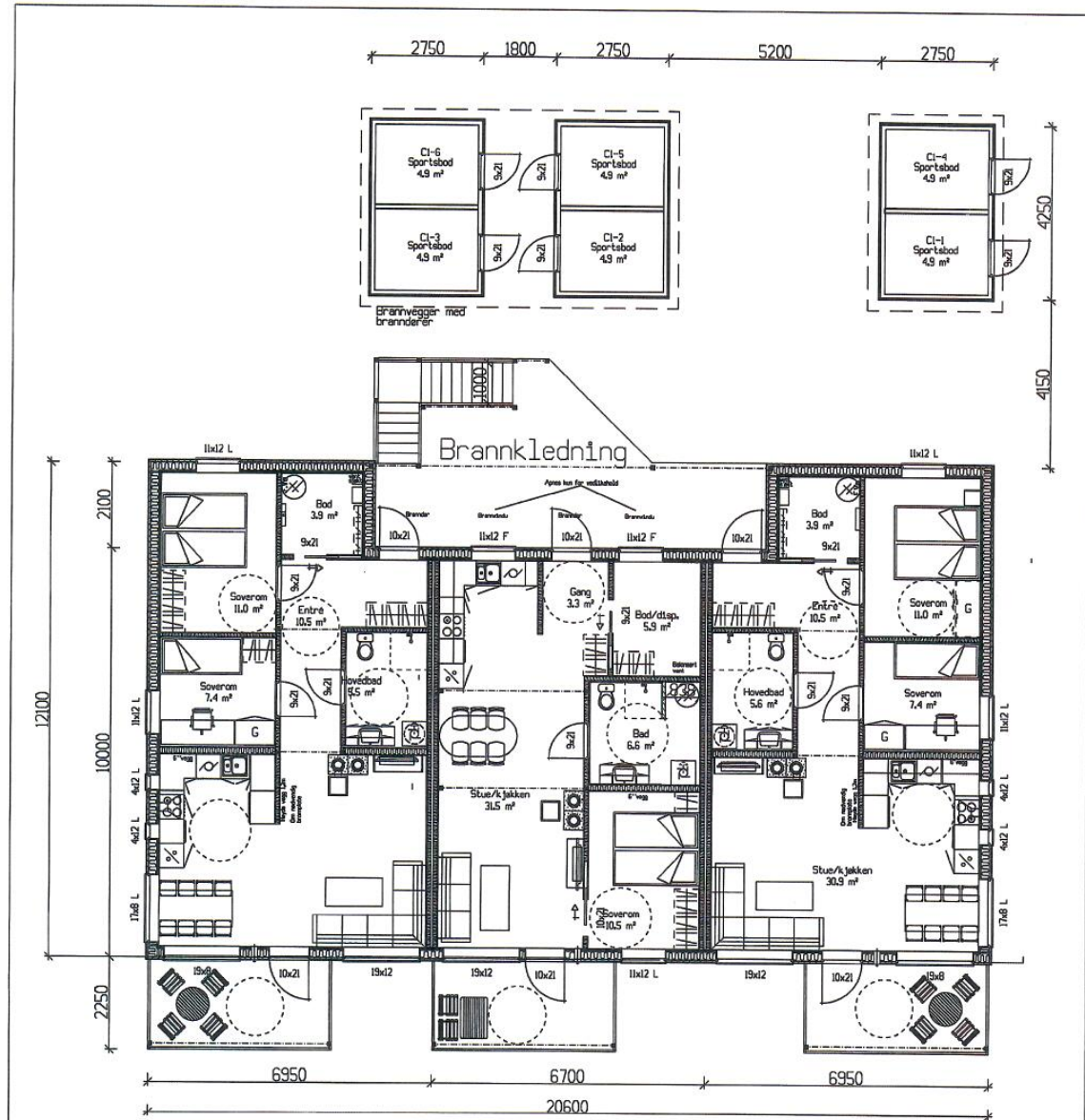
(Årsaken til gjelden på kr 26.188 i 2022 er at vi mottok LED-lampene like før jul 2022, mens fakturaen ikke kom før like etter nyttår. Kostnaden ble derfor tatt på 2022-regnskapet).

Buvika 2024-02-01

Lena Muren
leder

Erik Fenstad
kasserer

Alexander Kirkhus
styremedlem



Let1, C3-3
BRA
73.7 m²

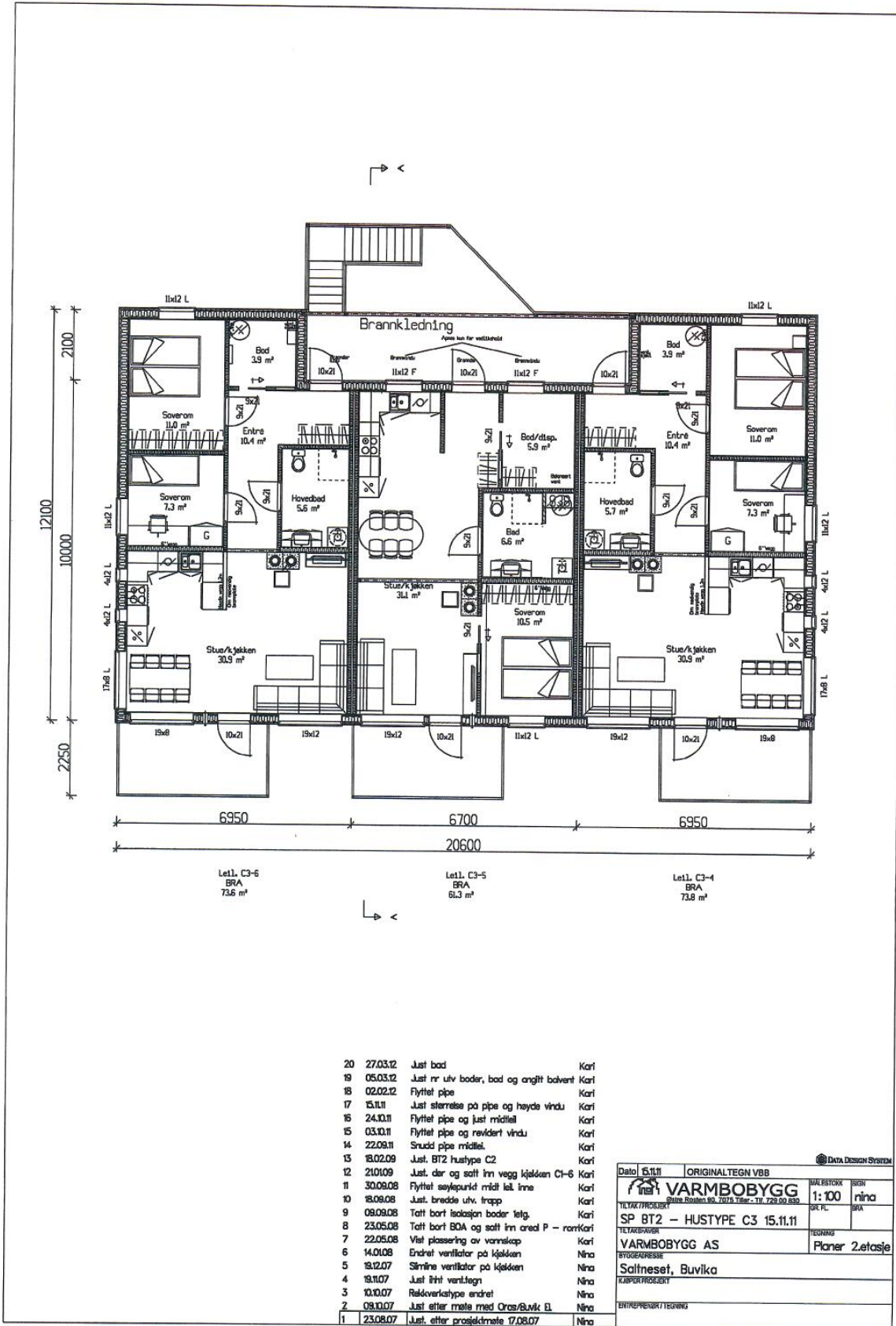
Let1, C3-2
BRA
60.7 m²

Let1, C3-1
BRA
72.4 m²

Grunnflate
228.9 m²

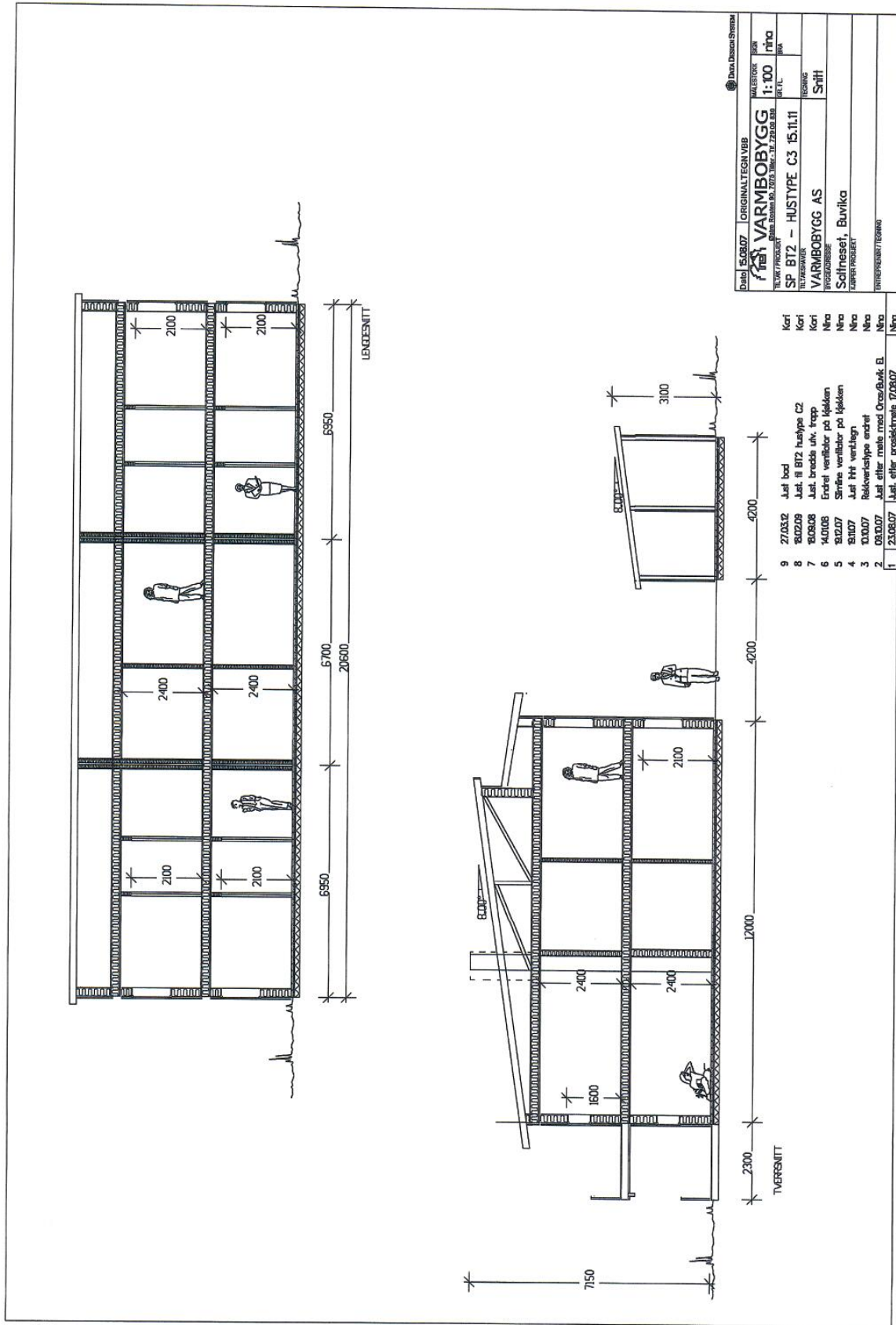
20	27.03.12	Just bad	Kari
19	05.03.12	Just nr boder og just bad, angitt balvent	Kari
18	02.02.12	Flyttet pipe	Kari
17	15.11.11	Større pipe, justert høyde på vindu	Kari
16	24.10.11	Flyttet pipe og just. midtall	Kari
15	03.10.11	Flyttet pipe og revidert vindu	Kari
14	22.09.11	Snudd pipe midtall	Kari
13	18.02.09	Just. fl BT2 husstype C2	Kari
12	21.01.09	Flyttet bodder lsl. C1-1	Kari
11	30.09.08	Flyttet søylepunkt midt lsl. inne	Kari
10	19.09.08	Målsatt uvt. boder	Kari
9	18.09.08	Just. bredde uvt. trapp og just. søylep. allan	Kari
8	23.05.08	Tatt bort BOA og satt inn areal P-ram	Kari
7	22.05.08	Vist plassering av varmskap	Kari
6	14.01.08	Endret ventilator på kjøkken	Nina
5	19.12.07	Slimline ventilator på kjøkken	Nina
4	19.10.07	Just. lsl. ventilator	Nina
3	10.10.07	Reidverkstypen endret	Nina
2	09.10.07	Just etter møte med Oras/Buvik El	Nina
1	23.08.07	Just. etter prosjektmøte 17.08.07	Nina

Data		ORIGINALTEGN VBB		© Data Design System	
15.11.11	15.11.11	ORIGINALTEGN VBB	1:100	SPIN	nina
TILTAK/PROSJEKT		VARMBOBYGG		SPIN	
SP BT2 - HUSTYPE C3 15.11.11		Gata, Bostad, 2025, Trac - 111, 229 00 000		BRA	
TILTA/SVADER		VARMBOBYGG AS		Planer Letasje	
BYGG/ADRESSE		Saltneiset, Buvika			
KARPER/PROSJEKT					
ENTRIFORHØR/TEGNING					



- | | | | |
|----|----------|--|------|
| 20 | 27.03.12 | Just bad | Kari |
| 19 | 05.03.12 | Just nr utv bader, bad og angitt balvent | Kari |
| 18 | 02.02.12 | Flyttet pipe | Kari |
| 17 | 15.11.11 | Just størrelse på pipe og høyde vindu | Kari |
| 16 | 24.10.11 | Flyttet pipe og just midtst | Kari |
| 15 | 03.10.11 | Flyttet pipe og revidert vindu | Kari |
| 14 | 22.09.11 | Snudd pipe midtst | Kari |
| 13 | 18.02.09 | Just. BT2 husstype C2 | Kari |
| 12 | 21.01.09 | Just. dør og søtt inn vegg kjøkken C1-6 | Kari |
| 11 | 30.09.08 | Flyttet søylepunkt midt loll inne | Kari |
| 10 | 18.09.08 | Just. bredde utv. trapp | Kari |
| 9 | 09.09.08 | Tatt bort BQA og søtt inn areal P - rarr | Kari |
| 8 | 23.05.08 | Tatt bort BQA og søtt inn areal P - rarr | Kari |
| 7 | 22.05.08 | Vist plassering av varnøskop | Kari |
| 6 | 14.01.08 | Endret ventilator på kjøkken | Nina |
| 5 | 13.12.07 | Slimne ventilator på kjøkken | Nina |
| 4 | 13.11.07 | Just lth ventilator | Nina |
| 3 | 10.10.07 | Reddverkstypen endret | Nina |
| 2 | 09.10.07 | Just etter møte med Oras/Buivik IL | Nina |
| 1 | 23.08.07 | Just. etter prosjektmøte 17.08.07 | Nina |

Dato 15.11.11		ORIGINALTEGN VBB	
TILTAKT/PROSJEKT		VARMBOBYGG	
SP BT2 - HUSTYPE C3 15.11.11		1:100	
BYGGADRESSE		Planer 2.etasje	
Salthuset, Buvika			
KARPERPROSJEKT			
ENTREPRENØR/TILDRING			



Dato	15.09.07	ORIGINALTEGNI VBB	DRUK
TEKNIKPROSJEKT	VARMBOBYGG	MAKESKISSE	1:100
TEKNIKPROSJEKT	SP BT2 - HUSTYPE C3 15.11.11	TEGNER	Srifi
TEKNIKPROSJEKT	VARMBOBYGG AS	TEGNER	Srifi
TEKNIKPROSJEKT	Solfreser, Buvika	TEGNER	Srifi
TEKNIKPROSJEKT		TEGNER	Srifi
TEKNIKPROSJEKT		TEGNER	Srifi
TEKNIKPROSJEKT		TEGNER	Srifi

- | | | | |
|---|----------|----------------------------------|------|
| 9 | 27.03.12 | Jus bod | Kari |
| 8 | 30.02.08 | Jus til BT2 husstype C2 | Kari |
| 7 | 30.09.08 | Jus, bredda ut, trepp | Kari |
| 6 | 14.01.08 | Endret ventilator på kjøkken | Neva |
| 5 | 30.02.07 | Slette ventilator på kjøkken | Neva |
| 4 | 31.03.07 | Jus til ventilator | Neva |
| 3 | 03.03.07 | Rolleverstype endret | Neva |
| 2 | 09.03.07 | Jus etter møte med Oves/Bank. B. | Neva |
| 1 | 23.08.07 | Jus, etter prosjektmøte 7/08/07 | Neva |

Teknisk kontor

Varmbobygg AS
Østre Rosten 90

7075 TILLER

Vår ref.
09/466-17/SIE

Arkivkode
EA 5/42

Deres ref.

Dato
28.08.2012

**FERDIGATTEST FOR NEGARDSGJERDET 18, 20, 22 OG 24 PÅ
EIENDOMMEN GNR. 5, BNR, 56**

Ferdigmelding med anmodning om ferdigattest for hele tiltaket er mottatt 22.08.2012.
Igangsettingstillatelse er gitt 09.11.2009.

Eiendommen: Gnr./bnr. 5/56
Gjelder: Nybygg. Hele tiltaket
Areal: Bebygd areal: 680.0 m², Bruksareal: 822.0 m²
Bygningstype: 141 Stort frittliggende bolighus på 2 etasjer
Bygningsnr.: 300293980
Byggested: 5/56, 7350 BUVIKA
Tiltakshaver: Saltnes Park AS

Kontroll:

Kontrollerklæring(er) fra ansvarlige foretak i henhold til tillatelse er mottatt 22.08.2012.
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningssloven.

Vann/avløp:

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

Ferdigattest:

I medhold av Plan- og bygningsslovens § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 34 gis ferdigattest for hele tiltaket.

Skaun kommune • Teknisk kontor • Rådhuset • 7353 Børse

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

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

Bankgiro:
8601 38 05689
6345 06 16577 skatt

Bruk/bruksendring:

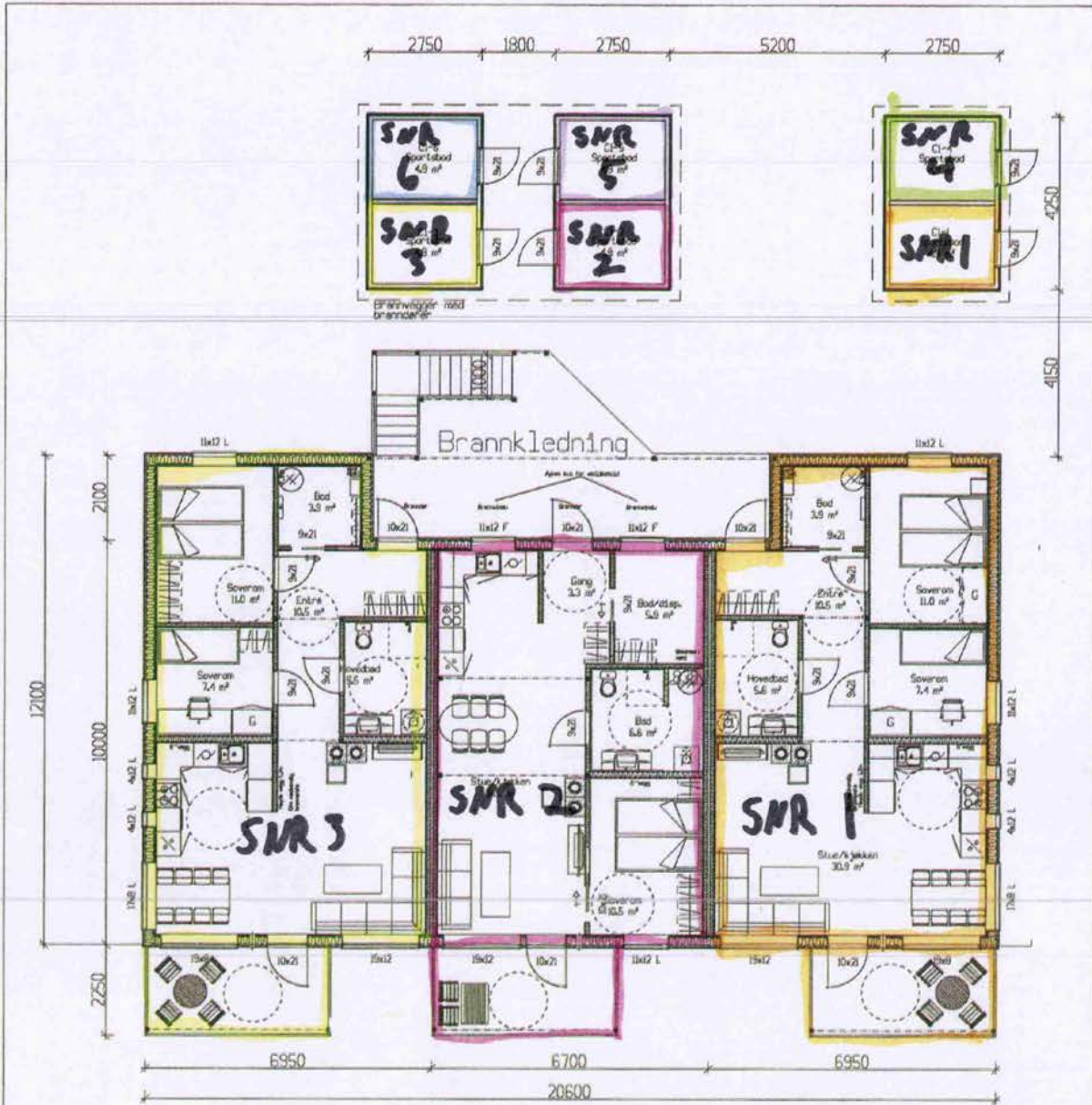
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. Plan- og bygningsloven § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Plan- og bygningsloven § 93).

Med hilsen

Svein Ivar Espås
rådgiver

Direkte innvalg: 72867242

Kopi til: Driftskontoret
Tiltakshaver
HAMOS



Let.L. C3-3
BRA
73,7 m²

Let.L. C3-2
BRA
62,7 m²

Let.L. C3-1
BRA
72,4 m²

Grunnflate
298,9 m²

Rett kopi attesteres
2/5-12 Auwigger
SKAUN KOMMUNE
7353 BØRSA

- | | | | |
|----|----------|--|------|
| 20 | 27.03.12 | Just bad | Karl |
| 19 | 05.03.12 | Just nr boder og just bad, angitt bolvent | Karl |
| 18 | 02.02.12 | Flyttet pipe | Karl |
| 17 | 15.11 | Stærre pipe, justert høyde på vindu | Karl |
| 16 | 24.10.11 | Flyttet pipe og just. midtall. | Karl |
| 15 | 03.10.11 | Flyttet pipe og revidert vindu | Karl |
| 14 | 22.09.11 | Snudd pipe midtall. | Karl |
| 13 | 18.02.09 | Just. fr BT2 husstype C2 | Karl |
| 12 | 21.01.09 | Flyttet bodder tell. C1-1 | Karl |
| 11 | 30.09.08 | Flyttet søyepunkt tell. inn | Karl |
| 10 | 19.09.08 | Målesti utv. boder | Karl |
| 9 | 18.09.08 | Just. bredde utv. trapp og just. søyep. alan | Karl |
| 8 | 23.05.08 | Tatt bort BGA og satt inn areal P-rom | Karl |
| 7 | 22.05.08 | Valt plassering av varmekap | Karl |
| 6 | 14.01.08 | Endret ventilator på kjøkken | Nina |
| 5 | 10.01.07 | Endret ventilator på kjøkken | Nina |

Dato		15.11	ORIGINALTEGN VBB	Skala	1:100	Oppgave	nina
TITTEL		VARMBOBYGG		Prosjekt	SP BT2 - HUSTYPE C3 15.11.11		
TEKNOLOGI		VARMBOBYGG AS		Planer	Løstasje		

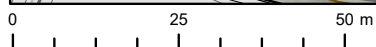
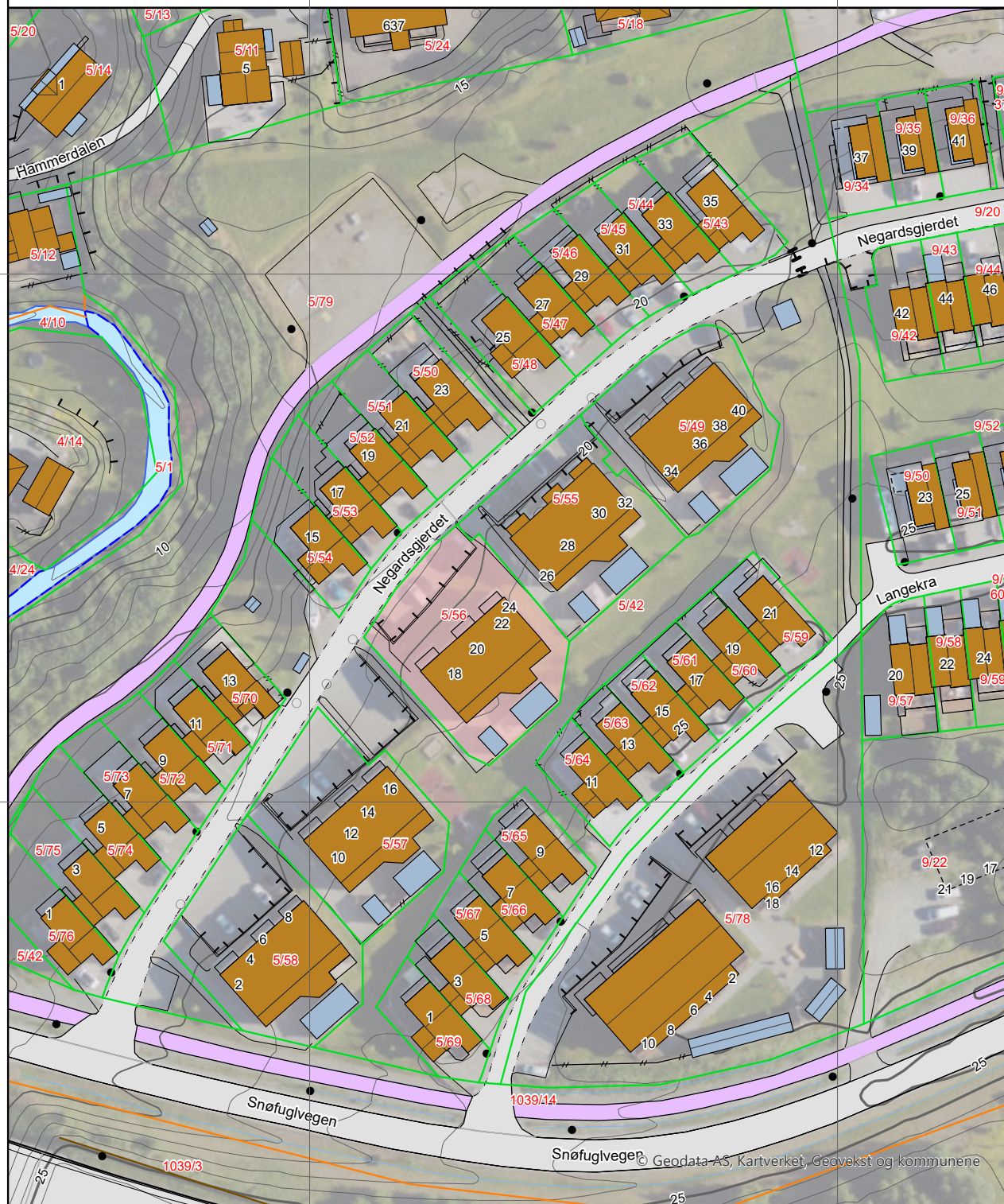
Kommune: 5029 Skaun
Eiendom: 5029/5/56/0/3

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 13.12.2024














Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.







Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |









Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 5, Bruksnr 56, Seksjonsnr 3	Kommune:	5029 Skaun
Adresse:		Grunnkrets:	205 Buvika vest
Veiadresse:	Negardsgjerdet 24, gatenr 1461	Valgkrets:	1 Buvik
(fra bruksenhet)	7350 Buvika	Kirkesogn:	9060502 Buvik
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6668 Buvika/Ilhaugen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	27.06.2012	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	74/418
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 021,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5029/5/56	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5029/5/56/0/1	0,0
			Mottaker	5029/5/56/0/2	0,0
			Mottaker	5029/5/56/0/3	0,0
			Mottaker	5029/5/56/0/4	0,0
			Mottaker	5029/5/56/0/5	0,0
			Mottaker	5029/5/56/0/6	0,0
Seksjonering	Forretning:	02.03.2012	Etablert/Endret	5029/5/56	0,0
	Matrikkelført:	02.05.2012	Etablert/Endret	5029/5/56/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5029/5/56/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5029/5/56/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5029/5/56/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5029/5/56/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5029/5/56/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Negardsgjerdet 24	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	264,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	420,0	Igangset.till.:	09.11.2009
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	28.08.2012
Oppvarming:		BRA totalt:	420,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	300293980			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		210,0		210,0				
H02	3		210,0		210,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Skau 05.11.07

Jon P. Hurby



TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL SOSKODING I PARENTES

BYGDEMRÅDER (100) (Pl. §25.1 ledd nr. 1)	FAREMRÅDER (500) (Pl. §25.1 ledd nr. 5)
<ul style="list-style-type: none"> Kommunens småhusbebyggelse (112) Blokkbebyggelse (113) 	<ul style="list-style-type: none"> Nettoplan
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300) (Pl. §25.1 ledd nr. 3)	SPECIALMRÅDER (600) (Pl. §25.1 ledd nr. 6)
<ul style="list-style-type: none"> Offentlig gangveg (322) 	<ul style="list-style-type: none"> Friluftareal med veg (640) Skoleområde (605) Skoleområde (606)
OFFENTLIGE FRIDOMRÅDER (400) (Pl. §25.1 ledd nr. 4)	FELLESOMRÅDER (700) (Pl. §25.1 ledd nr. 7)
<ul style="list-style-type: none"> Offentlig friområde (400) 	<ul style="list-style-type: none"> Felles anlegg (710) Felles parkering (730) Felles skoleareal (750) Felles grøntareal (780)
LINESYMBOLER M.V.	
<ul style="list-style-type: none"> Fartens begrensning (1201) Formålgrenske (1202) Reguleringsgrense (1203) Grense for område (1205) Byggingsgrense (1211) Særtilagte veg (1221) Planlagt tunnel (1222) Skiltepostene i planen (1290) 	<ul style="list-style-type: none"> Område av planlagt bebyggelse (1213) Skul Bebyggelse

SKAUN KOMMUNE
Bbyggelsesplan for
SALTNES PARK, BUVIKA

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Kryss og p-plasser	30.08.07	ABK			

SAKSBEHANDLING I.F.L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Planlagt veg	15.02.2007	
1. behandling i Byggesaker/Det fests utvalg for plan saker	15.02.2007	
Utvalgning til offentlig ettersyn	23.05.2007 - 30.06.2007	
2. behandling i Byggesaker/Det fests utvalg for plan saker	12.09.2007	
Off. nytt offentlig ettersyn		
3. behandling i Byggesaker/Det fests utvalg for plan saker		

Byrårets vedtak

Planen er fremmet av:
VARMBØY OG AS
Fossegrovn 7, 7038 Trondheim

Planen er utarbeidet av:
PONORF OS
Høgskolens 41, 7012 Trondheim

TRØTTET
Saksbehandler: **SKAUN KOMMUNE**
Byrårets kontor

DATE: 16.02.07

Saltnes Park
Bebyggelsesplan 1 for Saltnes, område 4 i Reguleringsplan for
Buvika, Skaun kommune.

Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	05. 02. 2007.
Dato for siste revisjon av plankartet	07. 05. 2007.
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	30. 08. 2007.
Dato for bygningsrådets vedtak	12. 09. 2007.

§1 AVGRENSING

Område for bebyggelsesplanen er vist med reguleringsgrense på plankart merket "Bebyggelsesplan for Saltnes Park", utarbeidet av Panark AS Arkitektkontor, datert 05. 02. 2007.

§2 FORMÅLET MED BEBYGGELSESPANEN

Området reguleres til formål med feltangivelse som vist på plankartet:

Byggeområder.

Område for boliger, felt B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 og B8.

Friområder OF1

Anlegg for lek, kvartalslekeplass.
 Annet friområde

Fellesområder

Felles avkjørsel, felles parkering FA1, FA2, FP1.
 Felles grøntareal FGA1, FGA2, FGA3, FGA4.
 Felles lekeareal FL1, FL2.

Spesialområder

Område for tabiliseringstiltak

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1| Område for boliger

3.1.1 Arealbruk

Området skal nyttes til boliger med tilhørende anlegg

3.1.2 *Utnyttelse plassering og høyder*

Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet innefor angitte byggegrenser.

Husene skal bygges med pulttak med takvinkel mellom 8 og 18 grader, eller saltak med vinkel mellom 23 og 35 grader, og skal gis et samlende uttrykk hva angår materialbruk og fargesetting.

I feltene B1, B2 og B3 skal det bygges boliger i 3 etasjer. Nedre etasje skal være sokkeletasje.

I feltene B4, B5, B6 og B7 skal det bygges boliger i to etasjer.

For felt B8 skal det utarbeides et tillegg til/ endring av foreliggende plan når vurderingen av senterstrukturen i Buvika er klar.

Maksimal gesimshøyde for nedre gesims, kjedehus er 6.0 m. over gjennomsnitt terreng for hus med 2 etasjer og 7.5 m. over gjennomsnitt terreng for hus med 3 etasjer.

Maksimal gesimshøyde for nedre gesims, leilighetsbygg er 6.5 m. over gjennomsnitt terreng.

3.1.3 *Leilighetssammensetning og utforming*

I felt B1, B2, B3, B6 og B7 skal det bygges kjedehus utformet som familieboliger på egen tomt.

I felt B4 og B5 skal det bygges leilighetsbygg der 1/3 er 2-roms leiligheter og 2/3 er 3-roms leiligheter.

3.1.4 *Løke og uteoppholdsareal*

I felt FL1 og FL2 skal det opparbeides lekeplass med sandkassé, benk og lekeapparater.

3.1.5 *Utomhusplan*

Vedlagt utomhusplan er retningsgivende for beplantning og terrengmessig detaljering. Sammen med byggesøknad skal det for hvert felt sendes inn situasjonsplan og detaljert utomhusplan i målestokk 1: 250. som viser plassering av bygninger, tilhørende anlegg, terrengbearbeiding og beplantning på tomten. Planen skal vise gangstier, parkeringsplasser, avfallsanlegg og uteoppholdsarealer, samt beplantning, møblering, forstøtningsmurer og evt. andre arealavgrensende tiltak.

§ 4 **FRIOMRÅDER**

4.1 *Anlegg for lek*

På angitt felt skal det anlegges kvartalslekeplass medsløtte for lek, sandlekeplass, benker og lekeapparater.

- 4.2 **Annet friområde**
Friområdene skal parkmessig opparbeides i henhold til utomhusplanen
I friområdet skal det opparbeides gangveg i bredde 2.5 m. som vist i utomhusplanen.

§ 5 FELLESOMRÅDER

5.1 Fellesbestemmelser

Felles adkomst FA1 er felles for boligene i område B1, B2, B3 og B4 og B5.

Felles adkomst FA2 er felles for boligene i område B6, B7 og B8.

Felles adkomst/parkering FA3 er felles for felt B4 og B5.

Felles grøntalegg FG1, FG2, FG3, FG4 og felles lekeplasser FL1 og FL2 er felles for boligene i planområdet B1 – B8.

I områder for felles grøntanlegg og skal det opparbeides gangveg med bredde 2.5 m. som vist i utomhusplanen.

5.2 Avkjørsler

Avkjørsler skal bygges iht. vegnormalenes krav og ferdig avkjørsel skal godkjennes av vegvesenet.

§6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Stabiliseringsområde mot Hammerbekken.

Stabiliseringsområdet skal utvikles som del av friområde.

6.2 Siktsoner ved avkjørsler.

I siktsoner skal det ikke etableres hindringer med høyde over 0.5 m.

Det tillates ikke oppstilling av biler og lignende.

For øvrig kan siktsonene gis overflatebehandling som vist i planen.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Opparbeiding av fellesområder.

Fellesområder med tilhørende anlegg skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

7.2 Støyberegning og avbøtende tiltak.

Før byggestart for boligene skal det etableres støyskjerm langs E-39 i henhold til anvisning i støyvurderingen. (Rapport fra Brekke & Strand, v/ Bo Engdahl,

dt. 02.01.07, fig. 5) Tiltaket består i bygging av en 2.5 m. høy støyskjerm i forlengelse av brufestet med utstrekning ca 155 m. østover. Tiltaket skal gjennomføres av tiltakshaver i samråd med Statens vegvesen og Skaun kommune.

7.3 Anleggstrafikk.

Plan som viser transportruter for anleggstrafikk/ skjerming mot anleggsstøy, skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak.

7.4 Geotekniske vurderinger

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge rapport med detaljert geoteknisk prosjektering. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

7.5 Utbyggingsetapper

Utbyggingsetappene i planområdet skal avklares med kommunen i forbindelse med behandling av søknad om rammetillatelse

7.6 Rekkefølgekrav

7.6.1 Opparbeiding av felles lekeplass friområde

Felles lekeplass i friområde skal opparbeides før 1. bolig tas i bruk i byggetrinn 2. Friområdet skal overdras vederlagsfritt til Skaun kommune.

7.6.2 Opparbeiding av gang- og sykkelveg gjennom friområde

Gang og sykkelveg gjennom friområde skal opparbeides før 1. bolig tas i bruk i byggetrinn 2. Skaun kommune skal drive og vedlikeholde gang- og sykkelvegen når den er ferdig opparbeidet.

7.6.3 Utbyggingstakt

Igangsettingstillatelse til boligbygging vil ikke gis før Skaun kommune har vurdert, og funnet tilstrekkelig, kapasitet ved skole og barnehage i forhold til den økning i barnetallet utbyggingen antas å medføre.

7.6.4 Skiltplan, gatelys og trafiksikkerhet

Planene skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse utstedes.

7.6.5 Teknisk plan

Teknisk plan skal godkjennes av kommunen. Utbyggingsavtale skal utarbeides mellom utbyggeren og kommunen basert på godkjent teknisk plan.

7.6.6 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtalen skal godkjennes av begge parter før behandling av rammesøknad.

7.6.7 Opparbeiding av internt VVA- anlegg

Internt VVA- anlegg kan opparbeides etappevis.

7.6.8 Opparbeiding av avkjørsler

Avkjørslene skal være bygd før utbygging av feltet starter.

Skaun 05.11.07

Jon P. Herby





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Negardsgjerdet 24
7350 BUVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre