

PROAKTIV

Nydelig
beliggende
leilighet

Kanskje den beste beliggenheten
og de råste tilvalgene

ELILØKKEN 57



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

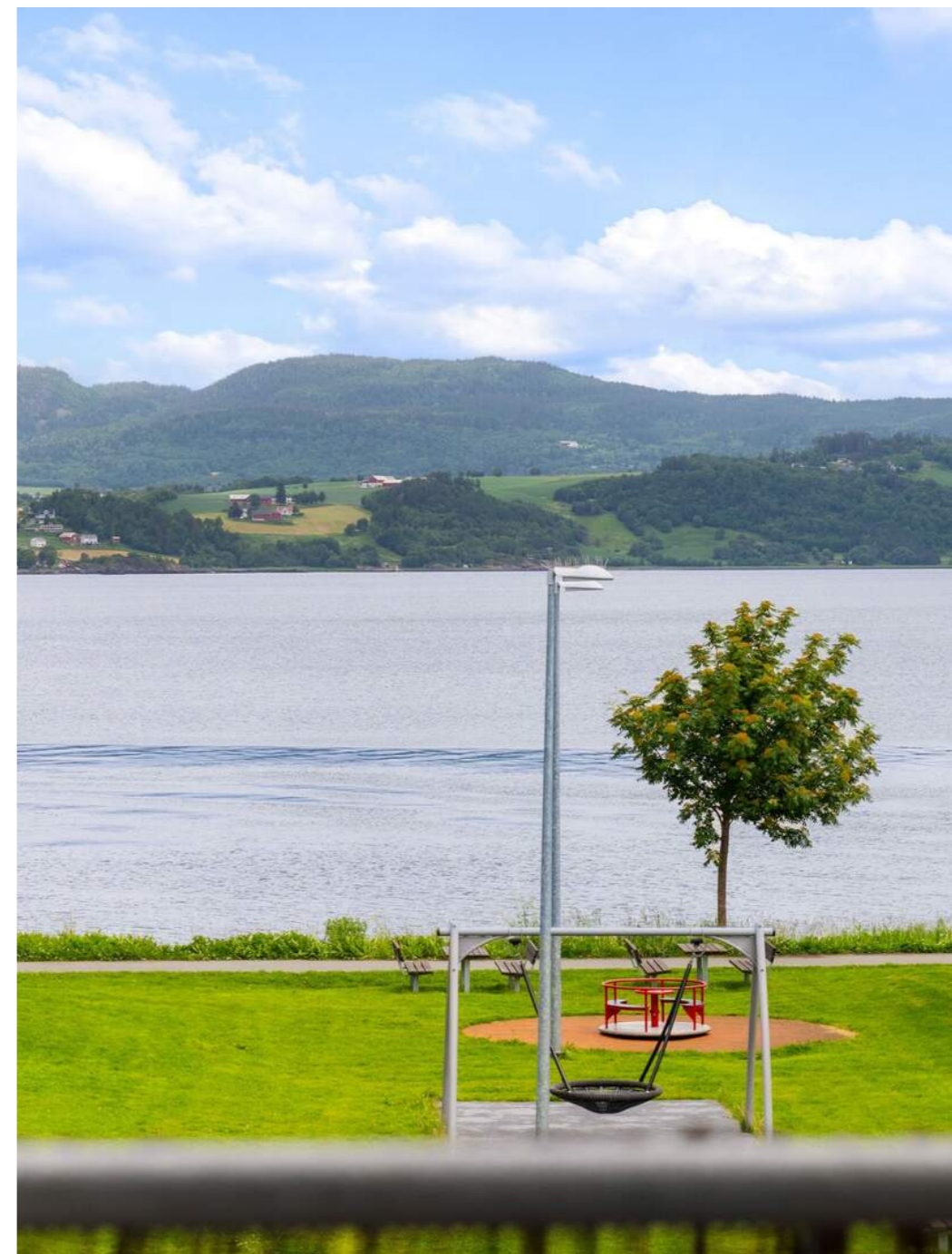
• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ELILØKKEN

4 - roms selveierleilighet med sjøutsikt, parkering like utenfor, inngang fra bakkeplan og høy 2. etasje fra balkongen.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Eliløkken 57, 7353 BØRSA

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 141, bnr. 341, snr. 4 i
Sameiet Eliløkken Sjøside 6

Prisantydning: 3.650.000,-

Omkostninger: 105.240,-

Totalpris: 3.755.240,-

Kommunale avgifter: 18.000,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 4/3

BRA: 76 m²

BRA-i: 71 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass for
en bil like utenfor leiligheten med egen
elbillader

Tomt: 756.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.507,-

Felleskostnader inkl.: - Andel
felleskostnader: kr. 1.075,-
- Forretningsførerhonorar kr. 442,-
- Velforeningskontigent kr. 200,-
- Elektroniske avtale med Telia kr. 790,-

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	46	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
55	56	63	81
Vedlegg	Egenerklærings- skjema	Tilstandsrapport	Vedtekter sameie
135			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.»

“En gjennomgående god opplevelse fra kontraktsignering til oppgjøret var utført. Kan trygt anbefale de til andre som skal selge bolig”.

Huseier: Ådne Mehlum

“Fra første møte med megler følte man seg utrolig godt ivaretatt”

“Fin opplevelse med vår første bolig. Imøtekommende og dyktig megler”.

Huseier: Gina Arnesen

“Jeg opplevde hele kjøpsprosessen og salgsprosessen som ryddig og god.”

“Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og overblikk. Andreas er kar jeg vil skryte av og anbefale videre”.

Huseier: Anders F Waadeland

“Andreas var lett å forholde seg til, og han fulgte opp prosessen tett hele tida med personlig engasjement og gode tips og råd..”

“Ryddig, hyggelig, tilgjengelig og "på" hele tida. Godt humør og en god slump med humor”.

Huseier: Elisabet Selås

“Veldig fornøyd med informasjon og oppfølging av Andreas Eidsli.”

“Alt foregikk greit å ryddig så jeg kan trygt anbefale proaktivog grundig. Vil gjerne anbefale til andre”.

Huseier: Kurt Roger Tindvik

“Er veldig fornøyd med Proaktiv og Andreas Eidsli.”

“Veldig godt forberedt til første møte, og også resten av prosessen. Rolig og jordnær i forhold til tidligere meglere vi har vært i kontakt med. Kommer nok mest sannsynlig å bruke Proaktiv ved eventuelle senere salg.”.

Huseier: Marit Muhle Martinsen

“Andreas var alltid blid og positiv.”

“Kjempefornøyd med gjennomføring av salg og kan anbefales”.

Huseier: Agnes Oline Engen

“Profesjonell, kunnskapsrik, tillitsvekkende og effektiv.”

Huseier: Are Sand

“Vel gjennomført oppdrag.”

“Meget hyggelig og forståelsesfull meglerassistent som fulgte opp på en fremragende måte”.

Huseier: Fredrik Gaustad

“Svært seriøst selskap!”

“Alltid mulig å få tak i megler, alltid høflig og alltid positiv. Smarte løsninger og generelt god kjemi. Veldig fornøyd med markedsføring, bilder og generelt hele samarbeidet med Andreas. Anbefales varmt <3”.

Huseier: Lena Anette Pedersen

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Eiendomsmegler: **Andreas Eidsli Liland**



Andreas Eidsli Liland
Eiendomsmegler
Mobil: 979 49 932
E-post: ae@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

EN NY HVERDAG

Andreas er opptatt av profesjonalitet og pålitelighet i jobben, og er kjent for å gjøre "alt og litt til" for kundene sine. Han er proaktiv og opptatt av å skape de beste resultatene sammen med kunden gjennom god oppfølging og høyt fokus på fag. Det skader heller ikke med et lite glimt i øyet. Det er veldig mye jobb, så masse tid til hobbyer blir det ikke. Når han ikke er på jobb tar han gjerne en løpetur eller skitur sammen med hunden og venner. Som tidligere toppidrettsutøver er han strukturert og målrettet.

En sann perle med fjorden som nabo, tidlig vår og en balkong rett ut mot fjorden. En fantastisk plass hvor det er godt å bo.

Her går man inn fra bakkeplan og ser tvers igjennom leiligheten og ut til fjorden. Det beste som er, er å sitte i sofakroken å se ut på sjøen. Utsikten forandrer seg etter årstider, en høststorm med mye bølger og vær, vinter med isbelagte steiner i fjæra eller tåke som går i ett med vannet til fantastiske solnedganger som speiles i fjorden.

Kvaliteter og fordeler:

- Fantastisk beliggenhet ved sjøen.
- Hjørnebeliggenhet
- Bygd i 2022
- 3 soverom hvor det ene er med utsikt til fjorden.
- Lave felleskostnader.
- Gjort gode tilvalg hvor det er oppgradering til enstavs gulv og sorte detaljer.
- Første etasje med enkel adkomst og andre etasje fra balkong siden.

Eiendomsmegler **Andreas Eidsli Liland**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Heimdal

Beliggenhet

Du finner oss i gamle
Meierigården, midt i Heimdal
sentrum.

Gratis kundeparkering rett
utenfor.

Adresse:

Søbstadvegen 1
7088 HEIMDAL

Tlf: +47 72 59 92 40

E-post: heimdal@proaktiv.no

Dette er oss

På Heimdal er vi ni engasjerte
medarbeidere som tilsammen sitter på
bred erfaring og høy kompetanse innen
formidling av eiendom.

Vi har ett felles, overordnet mål, og det
er å ha fornøyde kunder. Noe som vi
oppnår gjennom gode, gjennomtenkte
prosesser som fører til verdiskapende
resultater for våre kunder.

For å gi våre kunder den beste
opplevelsen, stiller vi høye krav til både
oss selv som eiendomsmeglere og til
våre samarbeidspartnere.

Vi samarbeider med faste boligfotografer
og interiørkonsulenter som vi er trygge
på at leverer den høye kvalitet som våre
kunder fortjener.

Hos oss er det megleren du inngår
avtalen med som følger deg gjennom
hele prosessen fra start til slutt, ikke en
medarbeider som er ukjent med boligens
eller eiendommens kvaliteter.
Slik gir vi både selger og kjøper en trygg
og god opplevelse av handelen.

Med vårt store fokus på kundetilfredshet
har vi i Proaktiv Heimdal vært helt i
toppen i mange år både i vår egen
landsdekkende kjede og blandt landets
meglerkjeder forøvrig når det gjelder
kundetilfredshet.

Det forteller oss at vi gjør mye riktig, og
det skal vi fortsette med.

Velkommen til oss.



BØRSA

Kommune: Skaun / Område: Eliløkken

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling v/ Andreas Eidsli presenterer en fantastisk beliggende leilighet i Eliløkken med kort avstand til det meste. Børsa i Skaun Kommune er et sjarmerende tettsted, som har vært i sterk vekst de siste årene. Nærområdet byr på en bygd med rik historie, og mange flotte severdigheter som er verdt å besøke. Leiligheten ligger sentralt til, samtidig som den har en tilbaketrukket beliggenhet.

En sann perle like ved sjøen, med tidlig vår og en fantastisk utsikt hvor man kan nyte de fantastiske soloppgangene og solnedgangene som lyser opp himmelen og speiles i fjorden.

Dette er en sjelden mulighet til å forelske deg i en moderne leilighet som ikke bare er i god teknisk stand, men også har en fantastisk beliggenhet. Her sovner du til bølgene som slår inn mot land, og våkner til solen som speiler seg i sjøen. La sjøduften, lyset, utsikten og nærheten til naturen gi deg hyttefølelsen



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Elistrand Linje 410, 4101	5 min 0,4 km
🚶	Melhus skysstasjon Linje R60, R70	19 min 19,2 km
✈️	Trondheim Værnes	50 min

DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra Børsa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	19 min 1,7 km
🛒	Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	8 min 8,1 km

VARER/TJENESTER

📦	AMFI Orkanger	15 min
🏪	Boots apotek Skaun	17 min

SPORT

🏊	Fredly folkehøgskole Aktivitetshall	17 min 1,4 km
🏊	Børsa skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	16 min 1,4 km
🏋️	Fitnesspoint Børsa	18 min
🏋️	Max-gym Buvika	8 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



hjemme i din egen leilighet. Her kan du virkelig dra hjem for å senke skuldrene, tømme tankene og finne tilbake til deg selv i en travelt hverdag. Fra tidlig vår til sen sommer kan man trygt si at boligen utvides mange ganger. Nærområdet og uteplassene innbyr virkelig til uteliv med plenareal og lekeplass.

Kanskje frister det med en tur i kajakk eller en forfriskende svømmetur? Mulighetene er mange og innbydende.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

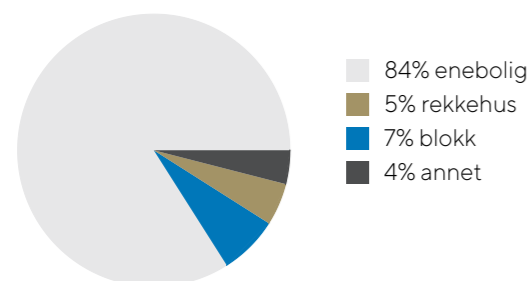
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Boligen ligger like utenfor Børsla sentrum med kort avstand til det man har behov for av dagligvarebutikker og andre servicefunksjoner. Fra boligen er det bilavstand på ca. 4 min til Børsla sentrum. Og hvis man går tar det en liten halvtime via båthavnen og Børsøra. Her slipper man å krysse Viggjavegen noe som er en trygghet når barna ferdes mellom boligen og sentrum hvor man har skole og et rikt aktivitetstilbud. Her finner man en nesten ny Coop Extra butikk, legekontor, rådhus med fasiliteter og tjenester, apotek, restaurant, samt fine idrettsfasiliteter ved Skaun ungdomsskole og Børsla barneskole.

Om en ønsker et større utvalg av utsalgssteder tar det kun 16 minutter til Amfi Orkanger. Orkanger kan by på flere fasiliteter bl.a. Orklandbadet, flere dagligvarebutikker, helsetjenester, restauranter og jernvarehandel. Fra Børsla er det en kjøretur på ca. 20 minutter med bil inn til Tiller med kjøpesenter og et utstrakt servicetilbud, samt ca. 30 minutter til Trondheim sentrum.

Børsla IL er det lokale idrettslaget, de samarbeider med Skaun IL om alt fra friidrett, ski og skiskyting. Idrettslagene byr på et rikt og utvidet idrettstilbud, innenfor de aller fleste kategorier,

BOLIGMASSE



og for alle aldre. Børsla IL disponerer over et forsamlingshus, hvor det foregår alt fra premieutdeling, samt utleie til andre arrangementer. I Børsla har man også tilgang på ulike treningsarenaer, der hvor blant annet Fitnesspoint, Moan idrettsplass og Rossvollhallen som huser en rekke aktiviteter. For den fotballinteresserte har Skaun Ballklubb et godt tilbud. Børsla sitt idrettsanlegg fremstår som moderne med både gressbane, kunstgressbane og tartandekke for friidrett. Den som er glad i natur og friluftsliv, forstår at nærområdet er godt egnet for sjøaktiviteter, vindsurfing og kajakk-padling. Skaun kajakkklubb tilbyr padling i organiserte former med base i Børsla båthavn som ligger rett ved eiendommen. I Børsla båthavn ligger også Børsla båtklubb med i overkant av 300 båtplasser. Verdt å merke seg er at det i tillegg til kort veg mellom naturopplevelser i sjøkanten, også er nærhet til skog, mark og i fjellterreng. Det er mange fine tilrettelagte turområder i Skaun kommune.

Om man er friluftsglade og liker å oppholde seg i skog og mark er Børsla et utmerket sted å bosette seg. Området rundt

SKOLER

Børsla skole (1-7 kl.) 279 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 418 elever, 35 klasser	19 min 1.7 km
Orkdal videregående skole 500 elever	17 min 17.9 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	17 min 17.8 km

BARNEHAGER

Fredly barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.8 km
Børsla barnehage (1-5 år) 141 barn	19 min 1.7 km
Viggja barnehage (2-5 år) 16 barn	5 min 4.8 km

er både urørt og kan by på mange fine turer både sommer som vinter. Lokalt finner man flotte rekreasjonsområder med elvepromonaden og vakre Børsøra. Her er det fantastisk å kunne nyte de virkelig varme sommerdagene og ta seg en avslappende svømmetur i Trondheimsfjorden. Hvis man trives best med fjellskoene på beina fins det et hav av muligheter i naturskjønne omgivelser. Turdestinasjoner som Stykkeskammen og Våttån med fantastisk utsikt over fjorden, eller Langvatnet med bademuligheter og Julvollhytta som er spesielt vakker på vinterstid er alle flotte turområder som ligger innen rimelig avstand fra boligen.

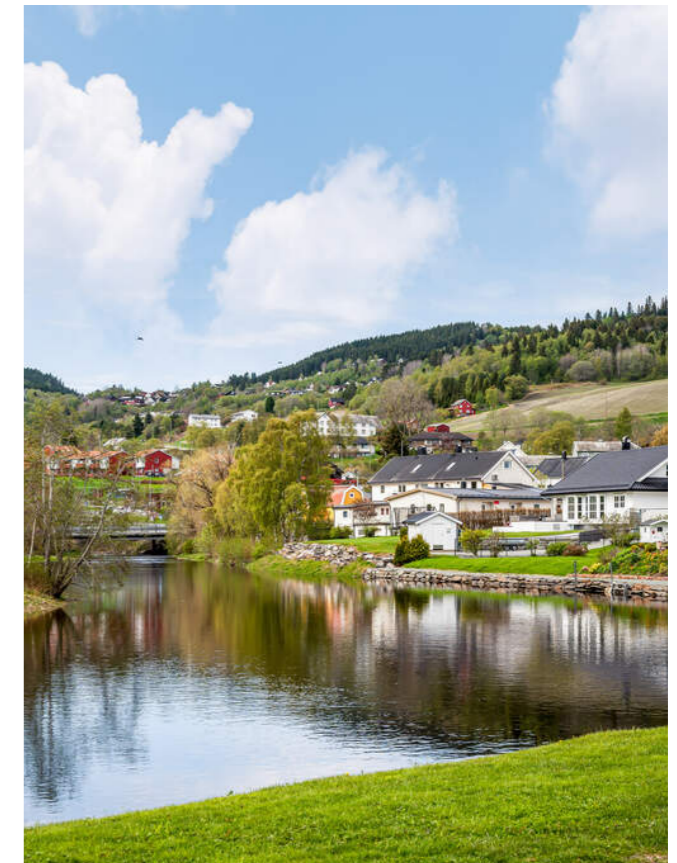
Nærmeste bussholdeplass finner man et steinkast unna, nærmere bestemt 5 minutter å gå. Holdeplassene går under navnet "Elistrand". Her passerer busslinje 410 med hyppige avganger i morgentimene og gjør det enkelt å komme seg til Orkanger eller inn til Trondheim. For mer informasjon om rutetider se <https://www.atb.no>.

Bebyggelse

Området er bestående av variert boligbebyggelse som rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du



enkeltilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL ELILØKKEN 57

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Biloppstillingsplass for en bil like utenfor leiligheten med egen elbillader

Tomtestørrelse

756 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. samt. tilknyttet velforening. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2. etasje i et leilighetsbygg oppført med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et pulttak/saltak tekket med papp. Vinduer med 3-lags glass.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Bye (befaringsdato: Mandag, 15. juni 2026)

HJØRNELEILIGHET I
ANDRE ETASJE



PARKERING LIKE
UTENFOR MED ELBIL-
LADER OG INNGANG FRA
BAKKEPLAN



BOLIGEN HAR TO BODER
HVOR EN ER VED
TERRASSEN PÅ CA. 5 KVM
OG ET TEKNISK ROM LIKE
INNENFOR PÅ CA. 3 KVM



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 76 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 16 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens vurdering av boligens tilstand. Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (0) stk. TG2 og (0) stk. TG-IU i tilstandsrapporten. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader og konsekvens, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektriske panelovner i enkelte rom og balansert ventilasjon.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

DEN FANTASTISKE FØLELSEN

Åpner ytterdøren og får gleden av å se tvers igjennom leiligheten og ut til fjorden





Modernisering og påkostninger

Tilvalg som er gjort:

- Gulvet ble byttet til et slitesterke og vannbestandige ettstavs Berry Alloc Grand Avenue Champs Elyses + gulvlist
- Baderomsplate ble byttet ut til Fibo Grey Sahara baderomsplate.
- Endret flis på gulv til Rak Marte 60x60 flis
- Endret alt av blandebatteri og kjøkkenarmatur til svart for en mer stilren utførelse
- Sort rainshower fra vikingbad er montert
- Sort tece trykkplate til toalett og sort trykknapp i sluk på baderomsvask
- Baderomsinnredningen er byttet til sort, i tillegg til at det er montert ekstra høyskap
- Endret til dusjdører med svart ramme
- Kjøkken er det endret til svart underlimt komme
- Ekstra overskap på kjøkken er montert på veggen mot badet, for bedre utnyttelse av plass.
- Alt EL-materiell er byttet til sorte detaljer
- Lysarmatur er byttet ut med dimbare spotter på stue, kjøkken, bad og gang.
- Montert elbil-lader på p-plass

ROMSLIG STUE-/
KJØKKENLØSNING PÅ CA.
28,5 KVM



TV OG INTERNETT INKL. I
FELLSKOSTNADENE



BOLIGEN NYTER GODT AV
DE STORE VINDUSFLATER
SOM GIR RIKELIG MED
DAGSLYS OG FANTASTISK
UTSIKT RETT UT TIL
FJORDEN



HER KOMMER
ENDEBELIGGENHETEN
TIL SIN RETT MED EKSTRA
VINDUSFLATER SOM
LYSNER OPP
ATMOSFÆREN









ET HJEM I FLOTTE OMGIVELSER

Stuen er delt opp i naturlige soner og gjør det enkelt å møblere



OVERBYGD BALKONG

Inngang fra bakkeplan og 2. etasje fra balkongen



DEN FANTASTISK
FØLELSEN Å NYTE LANGE
FROKOSTER I SÅ VAKRE
OMGIVELSER



INNE OG UTE FLYTER
GODT SAMMEN



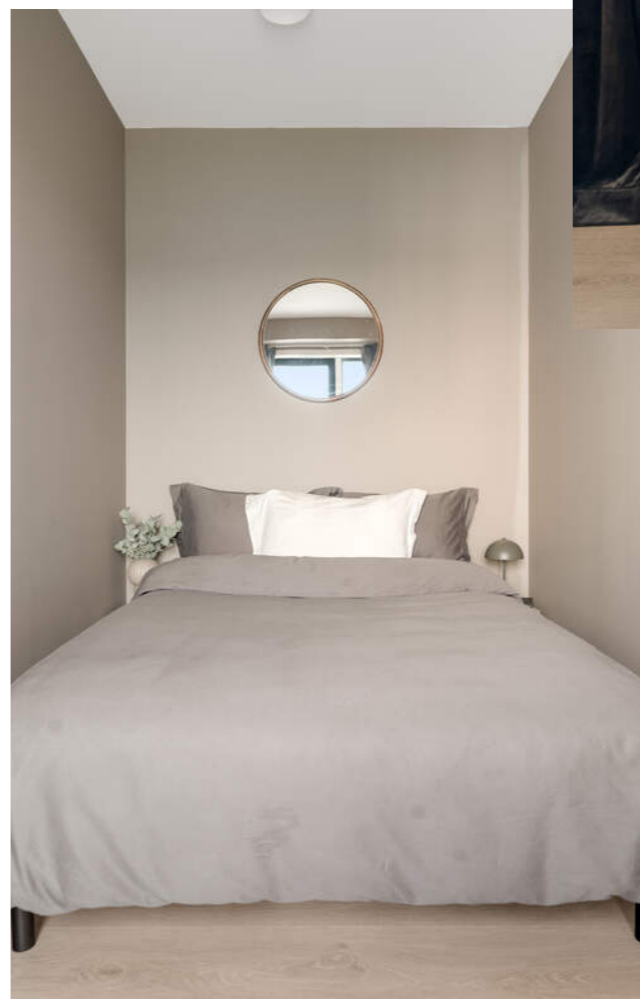


PRIVAT
PARKERING
←
P-plassene tilhører
Sjundelet
Ellerøkken Sjøside 2
Parkering kun med gyldig
parkeringsskilt



3 SOVEROM

De tre soverommene er på henholdsvis 10,5, 7 og 6 kvm. Soverommet ned til høyre er gjort om med annen garderobeløsning. Men alt av garderober som man ser på visning medfølger handelen.



BAD PÅ CA. 6 KVM. HER ER
DET GJORT TILVALG



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Eliløkken 57
Snr 4



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

756 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. samt. tilknyttet velforening. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Felleskostnader pr. mnd

2.507,-

Felleskostnader inkluderer

- Andel felleskostnader: kr. 1.075,-
- Forretningsførerhonorar kr. 442,-
- Velforeningskontigent kr. 200,-
- Elektroniske avtale med Telia kr. 790,-

Andel fellesformue

34.360,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 234.174,-
Driftsutgifter til sammen kr. 216.434,-.

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 22.270,-
Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 172.046,-.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. 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.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.



Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjenning av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styregodkjenning av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

Forsikring

Forsikringsselskap If skadeforsikring Nuf
Polisenummer SP0004699091

Formuesverdi primær

865.531,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.462.122,- for 2024

Info kommunale avgifter

Vannabonnement kr. 4.451,-
Kloakkabonnement kr. 4.371,-
Akonto vann kr. 1.710,-
Akonto kloakk kr. 1.782,-
Eiendomsskatt kr. 5.682

Kommunale avgifter

18.000,- for 2026

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppdragen.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Antatte løpende kostnader for denne bolig pr. år kr. 68.000,-
Kostnadene er fordelt som følger
Strøm: forbruk 2024 11.084 kWh kr. - ca. 13.000,-
kommunale avgifter: kr. 18.000,-
Renovasjon: kr. 6.209
Fellesutgifter: kr. 30.084,-
Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.07.2023 for leilighetskomplekset. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 25. juli 2023

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
5029/141/341/4:
30.12.1949 - Dokumentnr: 7083 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:26
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr: 141 bnr: 28
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:341
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

09.01.1950 - Dokumentnr: 128 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:25
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:341
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1950 - Dokumentnr: 128 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:78
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:341
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1951 - Dokumentnr: 5712 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:341
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1953 - Dokumentnr: 8068 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr: 141 bnr: 34
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:341
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1977 - Dokumentnr: 2528 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:341
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2005 - Dokumentnr: 5928 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:341
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2015 - Dokumentnr: 823752 - Best. om vann/kloakkledn.
gjelder gjensidig rett til anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
gjelder også for senere fradelte parseller innenfor reg.plan for Eliløkken Bruk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:341
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2015 - Dokumentnr: 823752 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:322
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:341
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2017 - Dokumentnr: 70526 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:341
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2020 - Dokumentnr: 2413712 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:341
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2020 - Dokumentnr: 2413712 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:341
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2020 - Dokumentnr: 2413712 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjensidig rett
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:5029 Gnr:141 Bnr:341
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2022 - Dokumentnr: 1158657 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/9

07.11.2022 - Dokumentnr: 1261360 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72/544

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 hvor området er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Det gjøres forøvrig oppmerksom på at Eliløkken er et område som fortsatt er under utvikling og man må forvente fremtidig byggeaktivitet nord-/ vest for eiendommen noe man ser grunnforbreddelser til i det man kjører ned til Eliløkken. Sør-/ vest for eiendommen/ bortenfor blokka er det også regulert til videre utvikling av boliger.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i 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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 9. juni 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 650 000,00 (Prisantydning)

3 650 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
91 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

92 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
105 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 742 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 755 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Marianne Rønning

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 10 545,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Kjerneinformasjon

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
24.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Eliløkken 57, 7353 BØRSA

09 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eliløkken 57	Eliløkken 57	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

15.08.2025

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Rønning, Marianne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Side 3



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 65994778

Side 4



Egenerklæringskjema

Name	Date
Marianne Rønning	2026-06-09

Identification

 Marianne Rønning

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Marianne Rønning

09/06-2026
17:06:22

BankID OIDC
High

Eliløkken 57 7353 BØRSA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

BRA: 76 m²

BRA-i: 71 m²

Rapportdato: 15.6.2026 (Gyldig til 15.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0

12

TG-1

2

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

 Supertakst

GNR: 141 BNR: 341 SNR: 4

Ole Gunnar Bye
Takstingenør
Takst-Forum Trøndelag AS

ogb@tft.no
45479696

Eliløkken 57
7353 Børse

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/43822>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.6.2026

Rapportdato
15.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: Marianne Rønning

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Ole Gunnar Bye
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Tittel: Takstingeniør
Profesjonsansvarforsikring: Frende Forsikring

Telefon: 45479696
Epost: ogb@tft.no
Adresse: Industriveien 21, 7080 Heimdal



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde.

Informasjon om boligen

Adresse: Elliløkken 57, 7353 Børse

Kommunenr: 5029

Gårdsnr: 141

Bruksnr: 341

Festenr:

Seksjonsnr: 4

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2022

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et pulltak og er tettet med papp. Etagenskilte er et hulldekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

4. 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 byggeteknisk 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>

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	76	71 Romfordeling: Gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken og bod.	5 Romfordeling: Bod.	0	16
Totalt m²	76	71	5	0	16

5. Hovedrapport

5.1 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 balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Ingen avvik registreres.	

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Balkongfjør med glass. Malt ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette 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-0
Ingen avvik registreres.	

5.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Stedvis noe knirk i gulv, ingen avvik utover dette.	

5.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Ingen skader registreres i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

5.5 Lovlighet / HMS

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
Ferdigattest datert 25.07.2023	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	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

5.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Det er ikke kontrollert om kloakk er luftet pga. flere boenheter i bygget. Ingen avvik registreres.	

5.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Ingen avvik registreres.	

5.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av anlegget.	
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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det anbefales å innhente dokumentasjon på anlegget.	

5.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
Ca. 200 liter.	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-0
Ingen avvik registreres.	

5.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Jevnlige filterbytte.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Ingen avvik registreres.	

5.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	Flislagt gulv og baderomsplater 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?	Ja
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
Det er tilfredsstillende fall til sluk og høydeforskjell fra sluk til topp gulv ved dør. Det registreres hull i en flis under innredningen, forholdet vurderes å ikke være av betydning slik det fremstår i dag.	

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-0
Ingen avvik registreres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	Innredning med servant, innfellbare dusjvegger, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Det fremkommer av trykkplaten at det er benyttet sistene med vanntett pose. Ingen avvik registreres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon		TG-0
Avtrekk er testet med papir og det er 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-0
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.		
Dokumentasjon		
Fremlagt dokumentasjon	Nei	



5.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



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



Energiattest

Adresse Eliløkken 57, 7353 BØRSA			
Dato for energimerking 15.06.2026		Merkenummer Energiattest-2026-311797	
Bygningskategori Boligblokker		Bygningsnummer 300716565	
Gårdsnummer 141		Bruksnummer 341	
Seksjonsnummer 4		Bruksenhetsnummer H0101	

Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 2022	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 76,0 m ²	Oppvarmet bruksareal 71,0 m ²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
87,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 92,49 kWh/m ²	Totalt levert pr. år 6 566 kWh
--	-----------------------------------

**Eliløkken 57, 7353 BØRSA**
Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Eliløkken 57, 7353 BØRSA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

**Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

**Spørsmål om energiattesten**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Vedtekter

for

Sameiet Eliløkken Sjøside 6

(org. nr. 930 272 590)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Eliløkken Sjøside 6. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst den 13.10.22 reseksjonering tinglyst 07.11.22

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 9 boligseksjoner på eiendommen gnr. 141 bnr. 341 i Skaun kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

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

1-3 Velforening

Det er pliktig medlemskap i Eliløkken Velforening. Det henvises til velforeningens egne vedtekter for rettigheter og plikter.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER**3-1 Rett til bruk**

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

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

3-3 Ordensregler

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

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av en parkeringsplass. Fordeling av parkeringsplasser følger av **vedlegg 2** til vedtektene.

Det er felles gjesteparkering for Sameiet Eliløkken Sjøside 6 og Sameiet Eliløkken Sjøside 7. (gnr. 141/340)

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

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

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

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

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

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

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

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

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

(10) Eierne av snr. 1,2 og 3 har vedlikeholdsansvar for områder med midlertidig bruksrett i henhold til vedlegg 1.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent velforening, forretningsførsel og evt. revisjon som fordeles likt pr. seksjon.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

4

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

5

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. ÅRSMØTET**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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



Vedtekter
for
Eliløkken Velforening
Vedtatt på stiftelsesmøte den 19.05.16

§ 1 Navn

1.1 Foreningens navn er Eliløkken Velforening.

§ 2 Formål og virkemidler

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

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

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

§ 3 Geografisk område

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

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

§ 4 Juridisk person

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

§ 5 Pliktig medlemskap

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

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

5.2

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

§ 6 Betaling av medlemskontingent

6.1

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

Kontingenten betales fra overtakelsesdato av bolig.

6.2

Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

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

§7 Medlemmenes bruk av eiendommen

7.1

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

§ 8 Årsmøte

8.1

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

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

8.2

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

8.3

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

8.4

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

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

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

8.6

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

8.7

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

8.8

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

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

8.9

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

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

9.1

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

§ 10 Velforeningens styre

10.1

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

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

10.3

Styret skal blant annet:

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

10.4

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

10.5

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

10.6

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

10.7

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

10.8

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

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1

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

§ 12 Oppløsning.

Eliløkken Velforening kan ikke oppløses.

Utskrift

Side 1 av 1



<http://kart5.nois.no/skaun/Content/printDynaLeg.asp?Left=553320.8416019841&Bott...> 12.05.2016

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

Kommunens arkivsaknummer: 12/377

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

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Konsentrert småhusbebyggelse
 - Blokkbebyggelse
 - Renovasjonsanlegg
 - Energianlegg
 - Uteoppholdsareal
 - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Gangareal
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Parkering
- Grønnstruktur
 - Turdrag
 - Turveg
- Hensynssoner
 - 370 Høyspenningsanlegg H370_1

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

§ 3.1 Utnyttelse, plassering og høyder

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

Tillatt utnyttelse for de enkelte delfeltene er:

BK1: Minimum BRA = 1.400 m² og maksimum BRA = 2.800 m²
 BK2: Minimum BRA = 1.400 m² og maksimum BRA = 2.800 m²
 BK3: Minimum BRA = 2.000 m² og maksimum BRA = 4.000 m²

Skann 04.07.2014
 Jon P. Skarby

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

§ 3.2 Utforming

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

§ 3.3 Uteoppholdsareal

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

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

§ 4.1 Utnyttelse, plassering og høyder

Innenfor felt BB1-BB6 kan det oppføres boligblokker med minimum BRA = 11.000 m² og maksimum BRA = 25.000 m².

Tillatt utnyttelse for de enkelte delfeltene er:

BB1: Minimum BRA = 1.500 m² og maksimum BRA = 3.000 m²
 BB2: Minimum BRA = 1.500 m² og maksimum BRA = 3.000 m²
 BB3: Minimum BRA = 1.500 m² og maksimum BRA = 3.000 m²
 BB4: Minimum BRA = 2.500 m² og maksimum BRA = 5.500 m²
 BB5: Minimum BRA = 1.500 m² og maksimum BRA = 3.000 m²
 BB6: Minimum BRA = 3.000 m² og maksimum BRA = 7.500 m²

Parkeringsanlegg inkludert bodareal og tekniske rom samt parkeringsplasser på terreng skal ikke medregnes i bruksarealet. Innenfor formålet tillates etablert næringsareal/forretning i 1. etasje med BRA inntil 500 m²

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

§ 4.2 Utforming av bebyggelse

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

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

§ 4.3 Uteoppholdsareal

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

Vedlegg 2:**Særlige bestemmelser i oppstartfasen av velforeningen**

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

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



Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Eliløkken Sjøside 6

Tid: Torsdag 27.11.2025 - kl. 17:00
Sted: Formannskapssalen på Skaun Rådhus

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Sak om sammenslåing

Bakgrunn for saken og prosess

Styret legger med dette frem beslutningssak som gjelder sammenslåing av de tre sameiene Eliløkken 4, Eliløkken 6 og Eliløkken 7. Sammenslåing skal skje iht. reglene i eierseksjonsloven § 22a og 22b.

Hvilke sameier og eiendommer det gjelder

Eierseksjonssameiet **Sameiet Eliløkken Sjøside 4** (925 295 671) er seksjonert på eiendommen gnr. 141, bnr. 342 i Skaun kommune. Eiendommen er oppdelt i 9 eierseksjoner og med pliktig medlemskap i Eliløkken Velforening. Sameiet ble stiftet 10.6.2020.

Eierseksjonssameiet **Sameiet Eliløkken Sjøside 6** (930 272 590) er seksjonert på eiendommen gnr. 141, bnr. 341 i Skaun kommune. Eiendommen er oppdelt i 9 eierseksjoner og med pliktig medlemskap i Eliløkken Velforening. Sameiet ble stiftet 13.10.2022.

Eierseksjonssameiet **Sameiet Eliløkken Sjøside 7** (832 228 192) er seksjonert på eiendommen gnr. 141, bnr. 340 i Skaun kommune. Eiendommen er oppdelt i 9 eierseksjoner og med pliktig medlemskap i Eliløkken Velforening. Sameiet ble stiftet 29.06.2023.

Til sammen består de tre sameiene av 27 seksjoner på tre eiendommer.

Sammenslåingsplan

Styret har i samråd med TOBB laget en plan for sammenslåingen i henhold til eierseksjonsloven § 22b, som i hovedtrekk består av lovpålagt informasjon som:

- Angivelse av sameiene med gårds- bruks og seksjonsnummer
- Forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet
- En utregning av nye sameiebrøker for det utvidede sameiet
- Årsregnskap fra 2024

VEDLEGG 1: Sammenslåingsplan med nye vedtekter

Prosess og fremdrift videre i korte trekk

Årsmøtet skal ta stilling til om sameiene skal slå seg sammen, basert på sammenslåingsplanen som kan oppsummeres til disse hovedpunktene:

- Sameiet Eliløkken 4 er det overtakende sameiet. Sameiet Eliløkken 6 og Eliløkken 7 innfusjoneres i dette sameiet. Sameiet blir da et sameie med 27 seksjoner. Sammenslåingen skal skje etter reglene i eierseksjonsloven § 22 a og b om sammenslåing og kapittel 4 om reseksjonering.
- Etter vedtak om sammenslåing og reseksjonering godkjennes av Skaun kommune og dette er tinglyst hos Kartverket vil de to utgående sameiene utgå som egne boligselskap og dermed slettes fra grunnboka.
- Alle tinglyste rettigheter og plikter i det utgående sameiene overføres til den tilsvarende seksjon i det utvidede sameiet og med samme prioritet.
- Det skal ikke foretas noen endringer på det relative forholdet mellom sameiebrøkene i sameiene slik at brøkene forrykkes.
- Det skal ikke foretas noen endringer på verken leilighetene eller fellesarealet.
- Nye felles vedtekter gjelder fra tinglyst sammenslåingsvedtak.
- Sameiets tre eiendommer (matrikkelenheter) skal søkes sammenføyd til en eiendom.

Forslag til vedtak:

- De tre sameiene slås sammen til ett sameie med 27 seksjoner, i henhold til fremlagt sammenslåingsplan i denne innkallingen og reglene i eierseksjonsloven § 22 a og b.
- Årsmøtet samtykker til at det foretas en reseksjonering der Sameiet Eliløkken 4 utvides med å innlemme de 14 eierseksjonene i Sameiet Eliløkken 6 og Sameiet Eliløkken 7. Det skal ikke foretas noen endringer på det relative forholdet mellom sameiebrøkene i sameiene.
- Dagens tre matrikkelenheter (eiendommer) skal sammenføres til en eiendom i matrikkelen -gnr. 141, bnr. 342 i Skaun kommune og alle tinglyste rettigheter i de to utgående sameiene skal overføres til tilsvarende ny eierseksjon i det sammenslåtte sameiet med samme prioritet.
- Det skal ikke foretas endringer på bruksenhetene og fellesareal.
- Fremlagt forslag til nye vedtekter for det sammenslåtte sameiet vedtas med virkning fra tidspunkt for gjennomført

- sammenslåing (tinglysing av kommunens sammenslåingsvedtak).
- Styret gis nødvendige fullmakter for å gjennomføre sammenslåingen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

21.11.2025
Sameiet Eliløkken Sjøside 6
 Styret

SAMMENSLÅINGSPLAN FOR SAMMENSLÅING AV EIERSEKSJONSSAMEIENE

SAMEIET ELILØKKEN SJØSIDE 4 (925 295 671)
SAMEIET ELILØKKEN SJØSIDE 6 (930 272 590)
SAMEIET ELILØKKEN SJØSIDE 7 (832 228 192)

1. Rammene for sammenslåing av sameiene

a. Nærmere om de tre sameiene som skal slå seg sammen

Eierseksjonssameiet **Sameiet Eliløkken Sjøside 4** (925 295 671) er seksjonert på eiendommen [gnr. 141, bnr. 342 i Skaun kommune](#). Eiendommen er oppdelt i 9 eierseksjoner og med pliktig medlemskap i Eliløkken Velforening. Sameiet ble stiftet 10.6.2020. Sameiet disponerer 12 parkeringsplasser på sameiets fellesareal, med en fast plass per eier og tre gjesteparkingsplasser. Sameiet har avtaler om enerett til bruk av fellesareal for enkelte seksjoner. Eiendommen er forsikret i IF Forsikring.

Eierseksjonssameiet **Sameiet Eliløkken Sjøside 6** (930 272 590) er seksjonert på eiendommen [gnr. 141, bnr. 341 i Skaun kommune](#). Eiendommen er oppdelt i 9 eierseksjoner og med pliktig medlemskap i Eliløkken Velforening. Sameiet ble stiftet 13.10.2022. Sameiet disponerer 9 parkeringsplasser på sameiets fellesareal, med en fast plass per eier. Plasser til gjesteparkering er felles med Sameiet Eliløkken Sjøside 7. Sameiet har avtaler om enerett til bruk av fellesareal for enkelte seksjoner. Eiendommen er forsikret i IF Forsikring.

Eierseksjonssameiet **Sameiet Eliløkken Sjøside 7** (832 228 192) er seksjonert på eiendommen [gnr. 141, bnr. 340 i Skaun kommune](#). Eiendommen er oppdelt i 9 eierseksjoner og med pliktig medlemskap i Eliløkken Velforening. Sameiet ble stiftet 29.06.2023. Sameiet disponerer 9 parkeringsplasser på sameiets fellesareal, med en fast plass per eier. Plasser til gjesteparkering er felles med Sameiet Eliløkken Sjøside 6. Sameiet har avtaler om enerett til bruk av fellesareal for enkelte seksjoner. Eiendommen er forsikret i IF Forsikring.

b. Bakgrunn og formål med en sammenslåing

Styret i de tre sameiene har i felleskap vedtatt at de ønsker å legge frem sak om sammenslåing av sameiene for årsmøtene. Det trekkes frem følgende hensyn som taler for at de tre sameiene bør slå seg sammen:

- Ved sammenslåing forventes det lavere driftskostnader på sikt for sameierne grunnet stordriftsfordeler og økt forhandlingsrom ved fellesavtaler. Et sameie på 27 seksjoner kan forhandle seg til bedre avtaler og pris enn hvert sameie har mulighet til hver for seg.
- Forenklet organisering av felles aktiviteter (vedlikehold, dugnad mv).

- Det vil mest sannsynlig bli enklere å rekruttere styremedlemmer med interesse og riktig kompetanse til å drifte og forvalte eiendommene. God drift av bygninger og fellesareal er viktig for å bevare eiendommenes verdi og eiernes interesser.
- Forenklet budsjettering og vedlikeholdsavsetning

De tre sameiene ble stiftet i perioden 2020 – 2023 og har like vedtekter og prinsipper for oppbygging av sameierbrøker (areal). Alle seksjonseiere har en parkeringsplass hver, pliktig medlemskap i Eliløkken Velforening og ellers et likt rettighetsbilde. Sameiene har også samme forretningsfører, TOBB. Alt ligger dermed til rette for en smidig sammenslåingsprosess.

c. Fordeling felleskostnader

Kostnadene i alle tre sameiene fordeles etter sameiebrøk, med unntak av kontingent velforening, forretningsførsel, revisjon og kabel-tv/internett. Forbruk av fjernvarme fordeles etter forbruk og avregnes. Sameiene disponerer ikke parkering i parkeringskjeller, men parkerer på egen grunn. Det kreves ikke inn ekstra kostnader for parkering. Fordelingsnøkkel vil ikke endres som en følge av sammenslåingen.

d. De juridiske rammene for sammenslåingen

Sammenslåingen skal gjennomføres etter reglene i eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtene i alle sameiene, for å treffe beslutning om sammenslåing. De tre sameiene må vedta den samme sammenslåingsplanen og vedtekter i sine respektive årsmøter.

e. De praktiske rammene for sammenslåingen og navneendring

Sammenslåing av sameiene innebærer at det eldste sameiet *Sameiet Eliløkken Sjøside 4* består. Sameiene *Sameiet Eliløkken Sjøside 6* og *Sameiet Eliløkken Sjøside 7* innfusjoneres i *Sameiet Eliløkken Sjøside 4*. De utgående sameiene vil slettes i Enhetsregisteret og etter at sammenslåingsprosessen er avsluttet. Det nye navnet på det sammenslåtte sameiet skal være **Sameiet Eliløkken Sjøside 4, 6 og 7**.

Det som er tinglyst om hjemmelsforhold, pant og andre heftelser på den enkelte seksjon flyttes i prosessen automatisk over til de nye seksjonene i det sammenslåtte sameiet. Seksjonseierne i de utgående sameiene blir seksjonseiere i det nye sameiet. Alle seksjonseiere beholder sine seksjonerte hoveddeler (leiligheter) og eventuelle tilleggsdeler. De tre grunneiendommene slås til slutt sammen til én større grunneiendom i matrikkelen.

2. Plan for praktisk sammenslåing av sameiene

A) Eiendommene og seksjonene

Sameiet Eliløkken Sjøside 4 skal være det overtakende sameiet. Sameiene *Sameiet Eliløkken Sjøside 6* og *Sameiet Eliløkken Sjøside 7* skal være de utgående sameiene som innfusjoneres i *Sameiet Eliløkken sjøside 4*.

Disse to sameiene skal overdra alle eiendeler under ett til *det overtakende sameiet* og seksjonseierne i de andre sameiene blir seksjonseiere i *Sameiet Eliløkken Sjøside 4*.

De to sameiene vil slettes fra Enhetsregisteret etter at sammenslåingsprosessen er avsluttet.

Grunneiendommene til de to utgående sameiene (gnr. 141, bnr. 340 og gnr. 141, bnr. 341) vil bli sammenslått med grunneiendommen som i dag tilhører *Sameiet Eliløkken Sjøside 4*, **gnr. 141, bnr. 342** i **Skaun kommune**.

Hvis alle tre sameiene fatter gyldig vedtak om sammenslåing i sine ekstraordinære årsmøter, er neste steg å foreta reseksjonering av eiendommen gnr. 141 bnr. 342. Dette skjer ved en reseksjoneringssøknad til Skaun kommune. Sammen med søknaden vedlegges nye seksjonstegninger. Disse tegningene vil være like som de opprinnelige tegningene i alle sameiene, men med ny seksjonsnummerering. Seksjonene i *Sameiet Eliløkken Sjøside 4* vil ha seksjonsnummer som i dag (seksjonene 1- 9), mens seksjonene i de andre sameiene vil få seksjonsnummer fra 10-27.

Når kommunen har fattet vedtak om reseksjonering, sendes alle sammenslåingsdokumentene til Statens kartverk for tinglysing. Når reseksjoneringen er tinglyst sendes det erklæring om sletting av det utgående sameiet, og grunneiendommene vil bli sammenslått til én grunneiendom. Det er tinglysing av vedtaket som markerer sammenslåingstidspunktet.

Etter sammenslåingen vil *Sameiet Eliløkken Sjøside 4* bestå av den seksjonerte eiendommen gnr. 141, bnr. 342 i Skaun kommune med til sammen 27 seksjoner.

B) Sameiebrøkene

En grunnforutsetning for sammenslåingen er at det ikke skjer noen verdiforrykning mellom seksjonseierne i sameiene. **Sameierbrøken** i alle de tre sameiene er fastsatt etter avrundet BRA (bruttoareal). Ny sameiebrøk er beregnet på samme måte, slik at alle seksjonene beholder sin opprinnelige teller, mens nevnerne i begge sameiene legges sammen til ny nevner for det sammenslåtte sameiet. Dette vil medføre relativ kontinuitet for den enkelte seksjonseier og de opprinnelige eierseksjonssameierne imellom.

Tabellen nedenfor viser oversikt over tidligere seksjonsnummer/sameierbrøk og nye seksjonsnummer/sameierbrøk for hver seksjon i det enkelte sameiet.

Opprinnelig- og nytt seksjonsnummer samt gammel- og ny sameierbrøk ved sammenslåing. Alle sameienes eierbrøker er basert på BRA. Telleren i den enkelte eierbrøk er den enkelte boligs BRA avrundet til nærmeste hele tall. Nevneren utgjør totalen av de enkelte tellere. Etter sammenslåingen beholder alle seksjonene telleren i sin opprinnelige eierbrøk, mens nevneren blir summen av nevneren i begge sameiene.

Opprinnelig sameie	Opprinnelig seksjonsnummer	Gammel eierbrøk	Nytt seksjonsnummer	Ny eierbrøk
Sameiet Eliløkken Sjøside 4	1	81/529	1	81/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 4	2	49/529	2	49/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 4	3	41/529	3	41/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 4	4	70/529	4	70/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 4	5	46/529	5	46/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 4	6	63/529	6	63/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 4	7	70/529	7	70/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 4	8	46/529	8	46/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 4	9	63/529	9	63/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 6	1	83/544	10	83/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 6	2	49/544	11	49/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 6	3	42/544	12	42/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 6	4	72/544	13	72/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 6	5	47/544	14	47/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 6	6	66/544	15	66/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 6	7	72/544	16	72/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 6	8	47/544	17	47/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 6	9	66/544	18	66/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 7	1	83/544	19	83/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 7	2	49/544	20	49/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 7	3	42/544	21	42/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 7	4	72/544	22	72/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 7	5	47/544	23	47/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 7	6	66/544	24	66/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 7	7	72/544	25	72/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 7	8	47/544	26	47/1617
Sameiet Eliløkken Sjøside 7	9	66/544	27	66/1617

C) Økonomisk status pr i dag

Vedlagt følger revidert årsregnskap for alle sameiene for regnskapsåret 2024.

Vedlegg 1: Årsregnskap for 2024 for alle tre sameiene

D) Økonomisk status etter sammenslåing. Felleskostnader.

TOBB har laget en ny bygge- og finansieringsplan med alle 27 seksjoner. Det vil kreves inn etter ny plan når sammenslåing er gjennomført. Det tas sikte på at dette vil skje første kvartal 2026.

E) Navneendring

Nytt navnet på sameiet skal være *Sameiet Eliløkken 4, 6 og 7*.

F) Vedtekter

Styret har utformet forslag til nye vedtekter (vedlegg 2) for det sammenslåtte sameiet. Det er tatt utgangspunkt i vedtektene til Sameiet Eliløkken Sjøside 4, justert for alle rettigheter og plikter som seksjonene i de to andre sameiene har i sine vedtekter. Vedtektene må vedtas med lik ordlyd.

3. Fremdriftsplan

Boligbyggelaget TOBB bistår sameiene med sammenslåingsprosessen. Forutsatt gyldige vedtak om sammenslåing i alle sameiene vil TOBB etter avholdte årsmøter utforme søknad om reseksjonering og oversende Skaun kommune. Kommunen skal behandle søknad om reseksjonering innen 12 uker fra mottak av komplett søknad. Fra søknaden er behandlet i kommunen til tinglysing er gjennomført må det påregnes ytterligere fire uker.

Det styres mot at sammenslåing skal være gjeldende fra første kvartal 2026. Når sammenslåingen er gjennomført vil det bli innkalt til et nytt ekstraordinært årsmøte for å velge nytt styre. Frem til nytt styre er valgt, vil styret i det overtakende sameiet, Sameiet Eliløkken Sjøside 4, fungere som styre for det sammenslåtte sameiet.

4. Kostnader med sammenslåingen

I forbindelse med søknad om reseksjonering må det betales gebyr til Skaun kommune, Kartverket og evt. Foretaksregisteret. Gebyr betales i henhold til de til enhver tid gjeldende satser. For reseksjoneringen gjelder et grunngebyr på kr 13 400,- for inntil 4 seksjoner + kr 410,- per seksjon (priser for 2025). Dette utgjør kr. 22 830,- (410 x 23 seksjoner). I tillegg kommer sletting av utgående sameier på ca. 5000,- pr sameie. Til Kartverket må det betales et tinglysingsgebyr på ca 600,- per sak. I tillegg kommer gebyr for navneendring på ca kr. 1400,-. Utgifter til juridisk og økonomisk bistand kommer i tillegg. Bistand faktureres etter medgått tid. Samlet **estimert beløp** for de tre sameiene er i størrelsesorden: Ca kr. 25 000 pr sameie.

Skaun, 20. november 2025

Styrene i

Sameiet Eliløkken Sjøside 4 - Sameiet Eliløkken Sjøside 6 - Sameiet Eliløkken Sjøside 7

VEDTEKTER FOR SAMEIET ELILØKKEN SJØSIDE 4, 6 og 7

(org. nr. 925295671)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret i forbindelse med sammenslåing av Sameiet Eliløkken 4, Sameiet Eliløkken 6 og Sameiet Eliløkken 7.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eliløkken Sjøside 4, 6 og 7. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst den 10.6.2020 og utvidet ved reseksjonering xx.xx.2025 i forbindelse med sammenslåing av Sameiet Eliløkken 4, Sameiet Eliløkken 6 og Sameiet Eliløkken 7.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 27 boligseksjoner på eiendommen gnr. 141 bnr. 342 i Skaun kommune.

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

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

1-3 Velforening

Det er pliktig medlemskap i Eliløkken Velforening. Det henvises til velforeningens egne vedtekter for rettigheter og plikter.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redd en fordring som er sikret med pant i en seksjon.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjon nr. 1, 2, 3, 10, 11, 12, 19, 20 og 21 har alene og hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal. Den enkeltes seksjons enerett følger av **vedlegg 1** Seksjonene har vedlikeholdsplikt for disse områdene. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler

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

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser på sameiets fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av en parkeringsplass. Fordeling av parkeringsplasser følger av **vedlegg 1** til vedtektene. Det er satt av et eget areal til gjesteparkering.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

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

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som inventar, utstyr, apparater (for eksempel brannslukningsapparat), skap, benker, innvendige dører med karm, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring og vinduer og ytterdører. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Eiere av seksjonene 1, 2, 3, 10, 11, 12, 19, 20 og 21 har vedlikeholdsansvar for områder med bruksrett i henhold til vedlegg 1.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til

- elektroniske fellesavtaler,
- kontingent velforening,
- forretningsførsel og
- revisjon

som skal fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter den enkelte seksjons forbruk og avregnes jevnlig.

Seksjonene 2 og 3 bærer alene kostnader til felles strøm i felles gang.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK**8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. ÅRSMØTET**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap

på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Vedlegg 1: Oversiktsplan – bruksrett til parkering og utomhusareal

Sameiet Eliløkken Sjøside 4 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		93 288	87 772	92 780	111 500
Tillegg elektroniske fellesavtaler		78 084	70 524	78 200	73 200
Andre tillegg	1	62 802	58 923	59 098	63 782
Sum driftsinntekter		234 174	217 219	230 078	248 482
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 974	-1 974	-1 974	-1 974
Styrehonorar		-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-41 709	-40 220	-41 710	-43 100
Kontingent/felleskostnader	3	-20 628	-17 388	-17 388	-20 682
Drifts- og serviceavtaler	4	-19 875	-13 133	-16 200	-16 200
Løpende vedlikehold	5	-12 165	-1 923	-18 076	-14 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-27 000
Elektroniske fellesavtaler		-72 583	-78 877	-78 200	-73 200
Forsikring		-32 225	-30 406	-33 150	-37 000
Energi, felles		0	0	-5 000	0
Andre driftsutgifter	6	-1 275	-999	-600	-1 326
Sum driftskostnader		-216 434	-198 920	-226 298	-248 482
DRIFTSRESULTAT		17 740	18 299	3 780	0
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		4 530	1 849	0	0
Netto finansposter		4 530	1 849	0	0
Resultat før skattekostnad		22 270	20 148	3 780	0
Ordinært resultat etter skatt		22 270	20 148	3 780	0
ÅRSRESULTAT	7, 10	22 270	20 148	3 780	0
Disponering av totalresultat:		22 270	20 148	3 780	0
Overført til annen egenkapital		22 270	20 148	0	0

Org.nr: 925 295 671 - 1124

Sameiet Eliløkken Sjøside 4 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	8	55 608	55 066
Andre fordringer	8	0	-1 356
Mellomregning Klare Finans	8	4 593	45 093
Oppjente renter	8	4 530	1 849
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	145 008	103 953
Sum omløpsmidler		209 739	204 605
SUM EIENDELER		209 739	204 605

Org.nr: 925 295 671 - 1124

Sameiet Eliløkken Sjøside 4 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	172 046	149 776
Sum egenkapital		172 046	149 776
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 373	52 654
Forskudd kunder		2 320	2 176
Sum kortsiktig gjeld		37 693	54 829
Sum gjeld		37 693	54 829
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		209 739	204 605

Sted: _____, dato: _____

Hanne Berg
Leder

Malin Estenstad Knudsen
Styremedlem

Line Kristin Prestmo
Styremedlem

Org.nr: 925 295 671 - 1124

Sameiet Eliløkken Sjøside 4 - Noter 2024

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Velforening	20 628	17 388
Forr.honorar/revisjon	42 174	41 535
Sum andre tillegg	62 802	58 923

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	1 974	1 974
Sum personalkostnader	1 974	1 974

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	20 628	17 388
Sum felleskostnad velforening/sameie	20 628	17 388

Sameiet har pliktig medlemskap til Eliløkken Velforening og betaler felleskostnader for drift og vedlikehold av velforeningens område med installasjoner, lekeplasser og friarealer.

Org.nr: 925 295 671 - 1124

Sameiet Eliløkken Sjøside 4 - Noter 2024

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	500
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	8 402	3 841
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	11 474	8 793
Sum drifts- og serviceavtaler	19 875	13 133

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	0	637
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	1 286
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	7 930	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 235	0
Sum vedlikehold	12 165	1 923

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Bankgebyrer	573	576
Andre gebyrer	702	423
Sum andre driftsutgifter	1 275	999

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	149 776	129 628
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	22 270	20 148
Årets endring i disponible midler	22 270	20 148
Disponible midler i periodens slutt	172 046	149 776
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	172 046	149 776

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	145 008	103 953
Sum bankinnskudd	145 008	103 953

Org.nr: 925 295 671 - 1124

Sameiet Eliløkken Sjøside 4 - Noter 2024

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	149 776	129 628
Annen egenkapital 01.01	149 776	129 628
Årets resultat	22 270	20 148
Annen egenkapital 31.12	172 046	149 776
SUM EGENKAPITAL 31.12	172 046	149 776

Org.nr: 925 295 671 - 1124

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eliløkken Sjøside 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eliløkken Sjøside 4

Styreleder	Hanne Berg (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Malin Estenstad Knudsen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Line Kristin Prestmo (sign.)	24.04.2025

Sameiet Eliløkken Sjøside 7 - Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
	97 500	39 820	97 500	102 375
	61 560	25 023	61 560	61 560
	46 440	18 877	46 392	61 528
1	0	97 750	0	0
2	0	0	0	0
	205 500	181 470	205 452	225 463
Driftskostnader				
	0	0	0	-1 269
	0	0	-9 000	-9 000
	-39 569	-16 487	-29 004	-40 900
	-1 487	0	0	0
3	-20 628	-7 068	-17 388	-20 628
4	0	0	-20 000	-20 000
	0	0	-27 000	-27 000
	-61 131	-23 090	-61 560	-61 560
	-26 434	-11 399	-31 500	-33 100
	0	0	-5 000	-5 000
	-1 702	-6 627	-5 000	-7 006
5	-150 950	-64 671	-205 452	-225 463
	DRIFTSRESULTAT	54 550	116 799	0
Finansinntekter og kostnader				
	4 606	640	0	0
	-121	0	0	0
	4 485	640	0	0
	Resultat før skattekostnad	59 035	117 439	0
	Ordinært resultat etter skatt	59 035	117 439	0
	ÅRSRESULTAT	59 035	117 439	0
	Disponering av totalresultat:	59 035	117 439	0
	Overført til annen egenkapital	59 035	117 439	0

Org.nr: 832 228 192 - 1355

Sameiet Elløkken Sjøside 7 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	0	10 480
Periodiserte kostnader	7	46 525	28 783
Mellomregning Klare Finans	7	3 785	0
Opptjente renter	7	4 606	636
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	156 967	116 959
Sum omløpsmidler		211 883	156 858
SUM EIENDELER		211 883	156 858

Org.nr: 832 228 192 - 1355

Sameiet Elløkken Sjøside 7 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	176 474	117 439
Sum egenkapital		176 474	117 439
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 624	28 939
Mellomregning BBL finans		0	7 046
Forskudd kunder		3 785	3 434
Sum kortsiktig gjeld		35 409	39 419
Sum gjeld		35 409	39 419
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		211 883	156 858

Sted: _____, dato: _____

Andrea Hattrem
LederEsten Bruheim
StyremedlemSilje Kapute-Ødegård
Styremedlem

Org.nr: 832 228 192 - 1355

Sameiet Eliløkken Sjøside 7 - Noter 2024

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Velforening	17 388	7 068
Forretningsførerhonorar	29 052	11 809
Sum andre tillegg	46 440	18 877

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	0	97 750
Sum andre inntekter	0	97 750

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Fakturerte tjenester	1 487	0
Sum eksterne honorarer	1 487	0

Org.nr: 832 228 192 - 1355

Sameiet Eliløkken Sjøside 7 - Noter 2024

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	20 628	7 068
Sum felleskostnad velforening/sameie	20 628	7 068

Sameiet har pliktig medlemskap til Eliløkken Velforening og betaler felleskostnader for drift og vedlikehold av velforeningens område med installasjoner, lekeplasser og friarealer.

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Bankgebyrer	563	50
Andre gebyrer	1 139	6 578
Sum andre driftsutgifter	1 702	6 627

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	117 439	0
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	59 035	117 439
Årets endring i disponible midler	59 035	117 439
Disponible midler i periodens slutt	176 474	117 439
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	176 474	117 439

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	156 967	116 959
Sum bankinnskudd	156 967	116 959

Note 9 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	117 439	0
Annen egenkapital 01.01	117 439	0
Årets resultat	59 035	117 439
Annen egenkapital 31.12	176 474	117 439
SUM EGENKAPITAL 31.12	176 474	117 439

Org.nr: 832 228 192 - 1355

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eliløkken Sjøside 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eliløkken Sjøside 7

Styreleder	Andrea Hattrem (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Silje Kapute-Ødegård (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Esten Bruheim (sign.)	07.04.2025

Referat

Årsmøte Eliløkken Velforening

Mandag 23. juni.2025 klokken 18:00

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder og sekretær

Egil Gjoran F. Otterholm stiller som møteleder og sekretær.
Godkjennes enstemmig.

1.2. Godkjenning av innkallingen og dagsorden.

Ingen innsigelser på innkallingen tatt i betraktning det ble endring på kort varsel.
Godkjennes enstemmig.

1.3. Registrering av antall stemmeberettigede og eventuelle fullmakter.

- André Augdal
- Egil Gjoran F. Otterholm
- Kåre Skjelbakken

Ingen fullmakter gitt på forhånd.

1.4 Årsberetning

Ny robotklipper kjøpt inn i mai 2025. Bruksområde plenen mellom og rundt Eliløkken Sjøside 3 og Eliløkken Sjøside 1.

Ellers ingen ting å bemerke fra det foregående år.

2. Årsoppgjøret for 2024

2.1 Godkjenning av regnskap for året 2024

Fremdeles en stabil og god økonomi i velforeningen. Få ekstra utlegg, og prisjusteringen er tatt hensyn til ved forrige budsjettering.

Godkjennes enstemmig.

2.2. Budsjett for 2025

Det er tatt høyde for ytterligere prisøkninger, og med ventede kontigenter fra to nye sameier ender budsjettet godt på plussiden.

Godkjennes enstemmig.

3. Valg av nytt styre- og styreleder

3.1 Styreleder

Det hadde på forhånd heller ikke kommet inn noe signalementer på at noen ønsket å gå ut av verv som styremedlem, samtidig heller ikke noen signalementer på hvem som er aktuelle som

nye styremedlemmer. Inntil vi får holdt et ekstraordinært møte på et senere tidspunkt for å få en ordentlig oversikt over medlemmer og varaer rundt omkring så skjer det ingen endringer med øvrige styremedlemmer og varaer.

Egil Gjørn Fagerheim Otterholm stiller til valg som styreleder da eksisterende har trukket seg. Dette ble informert om i utsendte innkalling til årsmøtet, og det ble ikke mottatt noen innsigelser på dette.

Godkjennes enstemmig

4. Eventuelt

4.1. Innmeldte saker.

Det er på forhånd ikke meldt inn noen saker.

MØTET BLE HEVET 19:05

Signatur



Egil Gjørn Fagerheim Otterholm



André Augdal

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Eliløkken 57, 7353 BØRSA. Gnr. 141, bnr. 341, snr. 4 i Sameiet Eliløkken Sjøside 6, oppdragsnr.: 1320260223
Megler: Andreas Eidsli Liland, mobil: 97949932, e-post: ae@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



Andreas Eidsli Liland
Eiendomsmegler
979 49 932
ae@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no