

PROAKTIV



ELILØKKEN 6



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

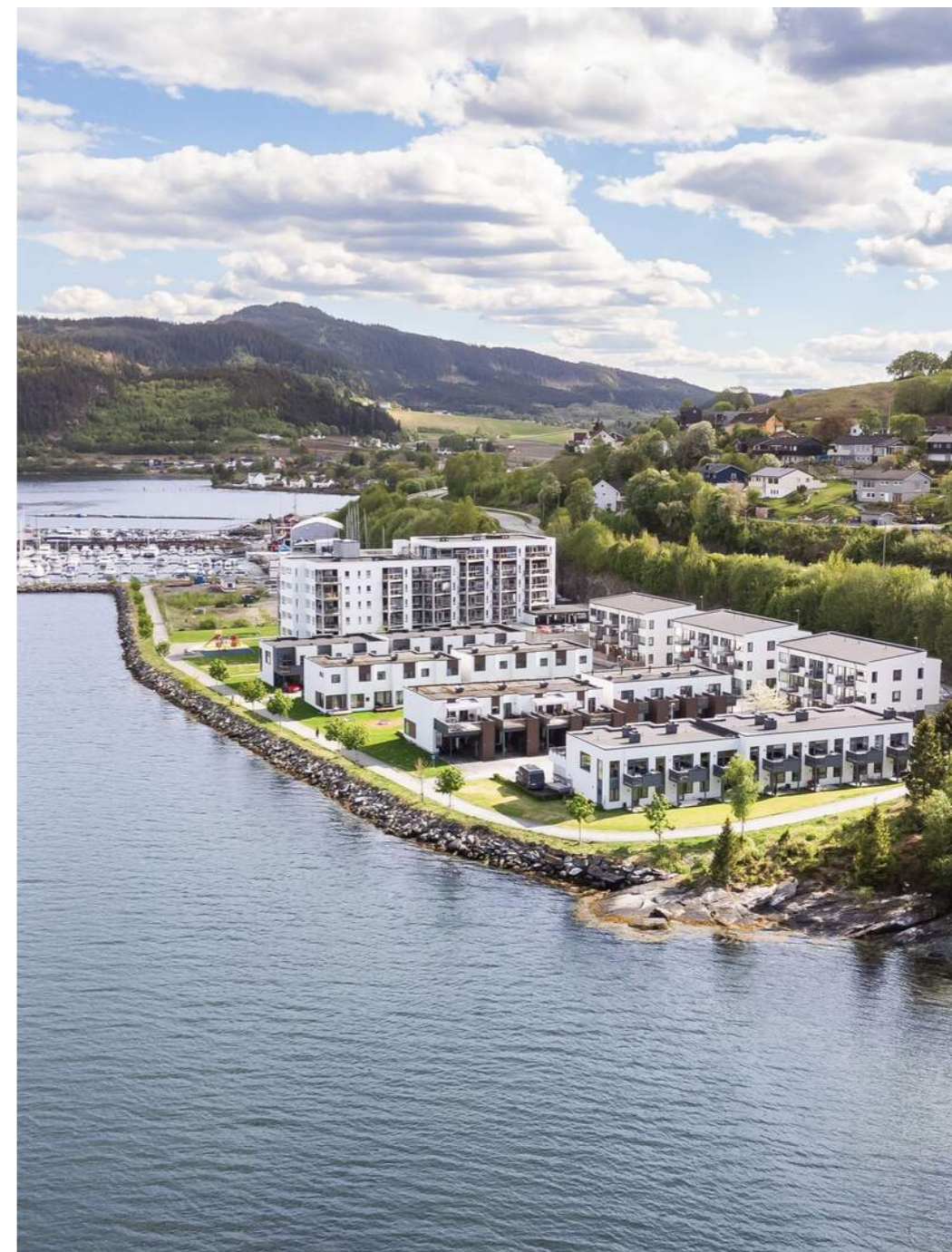
• Drammen, Lier & Holmestrand

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

Moderne og påkostet hjem fra 2021 med fantastisk sjøutsikt og lang solgang

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Eliløkken 6, 7353 BØRSA

Gnr./Bnr.: Gnr. 141, bnr. 325, i Skaun kommune

Prisantydning: 4.780.000,-

Totalpris: 4.780.000,-

Kommunale avgifter: 20.805,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2021

Rom/soverom: 4/3

BRA: 110 m²

BRA-i: 104 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass i carport med elbillader. Plass til totalt 3 biler i gårdsplassen

Tomt: 1275 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.299,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader drift kr. 835,-
Vedlikeholdsavsetning kr. 250,-
Forretningsførerhonorar/revisjon kr. 207,-
Velforeningskontingent kr. 209,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler med Telia kr. 798,-

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	18	54	56
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
62	63	70	131
Vedlegg	Egenerklærings-skjema	Tilstandsrapport	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.»

“En gjennomgående god opplevelse fra kontraktsignering til oppjøret 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.

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.



ELILØKKEN

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 v/ Andreas Eidsli Liland presenterer Eliløkken 6 - et moderne hjem med en fantastisk sjøutsikt. Rekkehuset har en utsøkt beliggenhet hvor man spasere fra soverommet til fjorden for et forfriskende morgenbad. Rekkehuset byr på en praktisk planløsning hvor det er tenkt på de viktige detaljene som rikelig med oppbevaringsplass i garderober, under trappen og to utvendige boder hvor den ene er isolert. Hjemmet har store vindusflater i hovedetasjen som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Direkte ut fra stuen har du tilgang på en terrasse hvor du kan nyte frokoster med soloppgang til hyggelige sommerkvelder med solnedgang.

Rekkehuset sogner til Børsa barneskole, som er tilknyttet SFO-ordning og Skaun ungdomsskole. Begge skolene er lokalisert i Børsa sentrum og har enkelt tilgang enten med bil eller buss. Nærområdet byr på blant annet Børsa barnehage og Fredly



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Elistranda Linje 410, 4101	4 min 0.4 km
🚗	Melhus skysstasjon Linje R60, R70	20 min 19.3 km
✈️	Trondheim Værnes	50 min

DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra Børsa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	17 min 1.6 km
🛒	Coop Extra Buvika Post i butikk, PostNord	8 min 8.1 km

VARER/TJENESTER

📦	AMFI Orkanger	15 min
🏪	Boots apotek Skaun	16 min

SPORT

🏫	Børsa skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	14 min 1.3 km
🏫	Fredly folkehøgskole Aktivitetshall	16 min 1.3 km
🏋️	Fitnesspoint Børsa	17 min
🏋️	Max-gym Buvika	8 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



barnehage.

Børsa sentrum befinner seg kun 4 minutter med bil fra boligen. Her har man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige som blant annet en nyere Coop Extra med post-i-butikk, apotek, bensinstasjon, pizzarestaurant, treningssenter og banktjenester mm. Om du ønsker et større utvalg av utsalgssteder tar det kun 15 minutter til Amfi Orkanger. Orkanger kan by på flere fasiliteter bl.a. Orklandbadet, flere

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

dagligvarebutikker, helsetjenester, restauranter og jernvarehandel. Fra Børsa er det en kjøretur på ca. 20 minutter med bil inn til Tiller med flere kjøpesentere og et utstrakt servicetilbud, samt ca. 30 minutter til Trondheim sentrum.

Om man er av den friluftsglade typen som liker å oppholde seg i skog og mark er Børsa et utmerket sted for deg. Området rundt i Skaun kommune er både urørt og kan by på mange fine turer både sommer som vinter. En spasertur til Laugarbukta eller nede ved Børsøra kan en nå på en 20 minutters gåtur. Her kan man nyte de virkelig varme sommerdagene og ta seg en avslappende svømmetur i Trondheimsfjorden. Hvis man trives best med fjellskoene på fins det et hav av muligheter i naturskjønne omgivelser. Turdestinasjoner som Stykkeskammen 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.

Børsa 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, og for alle aldre. Børsa IL disponerer over et forsamlingshus,



hvor det foregår alt fra premieutdeling, samt utleie til andre arrangementer. I Børsa har man også tilgang på ulike treningsarenaer, der hvor blant annet Fitnesspoint, Moan idrettsplass og Rossvollhallen som huser en rekke aktiviteter.

Nærmeste bussholdeplass finner man ved hovedveien, "Elistranda". Her passerer busslinje 410 som gjør det enkelt å komme seg til Orkanger eller inn til Trondheim. Børsa ligger i takstzone "Sone A", noe som betyr bussbillett til "bytakst". Fra Børsa og inn mot Trondheim sentrum tar det ca. 50 min med buss. For mer informasjon om rutetider se www.atb.no.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

hovedsakelig blokk og rekkehus bebyggelse

SKOLER

Børsa skole (1-7 kl.) 279 elever, 20 klasser	14 min 1.3 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl.) 418 elever, 35 klasser	18 min 1.6 km
Orkdal videregående skole 500 elever	17 min 17.9 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	17 min 17.8 km

BARNEHAGER

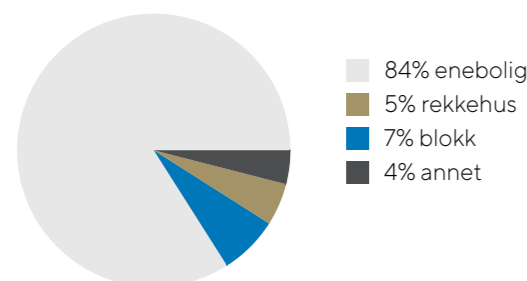
Fredly barnehage (1-5 år) 35 barn	10 min 0.8 km
Børsa barnehage (1-5 år) 111 barn	18 min 1.6 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 94 barn	8 min 6.6 km



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



TO UTVENDTIGE BODER
HVOR DEN ENE ER
ISOLERT



VELKOMMEN TIL ELILØKKEN 6

Parkering

Biloppstillingsplass i carport med elbillader. Plass til totalt 3 biler i gårdsplassen

Tomtestørrelse

1275 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/bepantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Rekkehus oppført på støpt plate på mark og med hovedkonstruksjoner over dette oppført i tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning og vinduer/balkongdører fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og er utvendig tekket med papp.

Bygningssakskyndig

Alexander Storsve (befaringsdato: Mandag, 18. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt arbeid i 2025 av ufaglært. Montert vask på vaskerom.
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja nytt arbeid i 2024 av faglært. Montert stikkontakt ifm installasjon av Varmepumpe
15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja, Feil på et lager. Skiftet Desember 2025





TRE SOVEROM PÅ FØRSTE
PLAN OG EGET
VASKEROM OG BAD



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:

1. etasje

BRA-i: 50 kvm

BRA-e: 6 kvm

Total BRA: 56 kvm

2. etasje

BRA-i: 54 kvm

Total BRA: 54 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 8 kvm

2. etasje: 25 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 bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 som angir avvik fra normal. Det er registrert totalt (2) stk. TG2 og (3) stk. TG-IU i tilstandsrapporten. Boligen har fått følgende TG2:

Bad og vaskerom: Ved en enkel nivellering er det påvist fall til sluk, men det gjøres oppmerksom på at fallforhold ikke tilfredsstillende forskriftskrav.

TG ikke undersøkt:

Taktekking:

Det var ikke tilrettelagt for kontroll av utvendig taktekking. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist symptomer på svikt i utvendig taktekking.

Bad:

Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen på grunn av innredning. Ved en kontroll av overflater er det ikke påvist symptomer på fuktproblematikk.

Vaskerom:

Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på fuktsøk da overflater ikke er regelmessig utsatt for fukt.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe, ventilasjonsanlegg med varme gjenvinning, vedovn og gulvvarme på bad, vaskerom og gang

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

FLISLAGT BAD

Badet er på ca. 5 kvm med Fossline innredning



SOVEROM

Hovedssoverommet er på ca. 10 kvm



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.



ÅPEN STUE KJØKKENLØSNING

Stuen er romslig med sine 54 kvm



Andre etasje

















UTSØKT KJØKKEN FRA
FOSSLINE

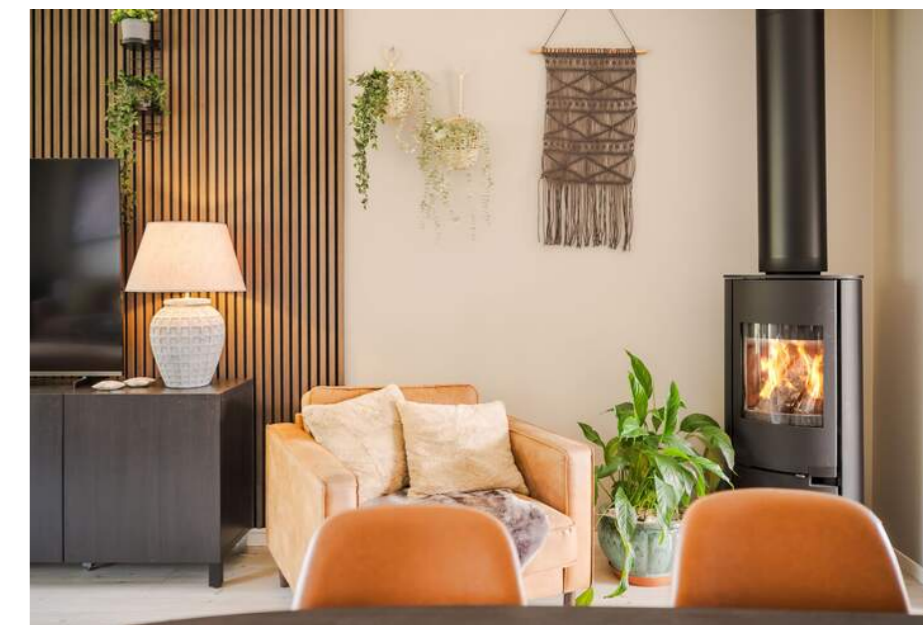
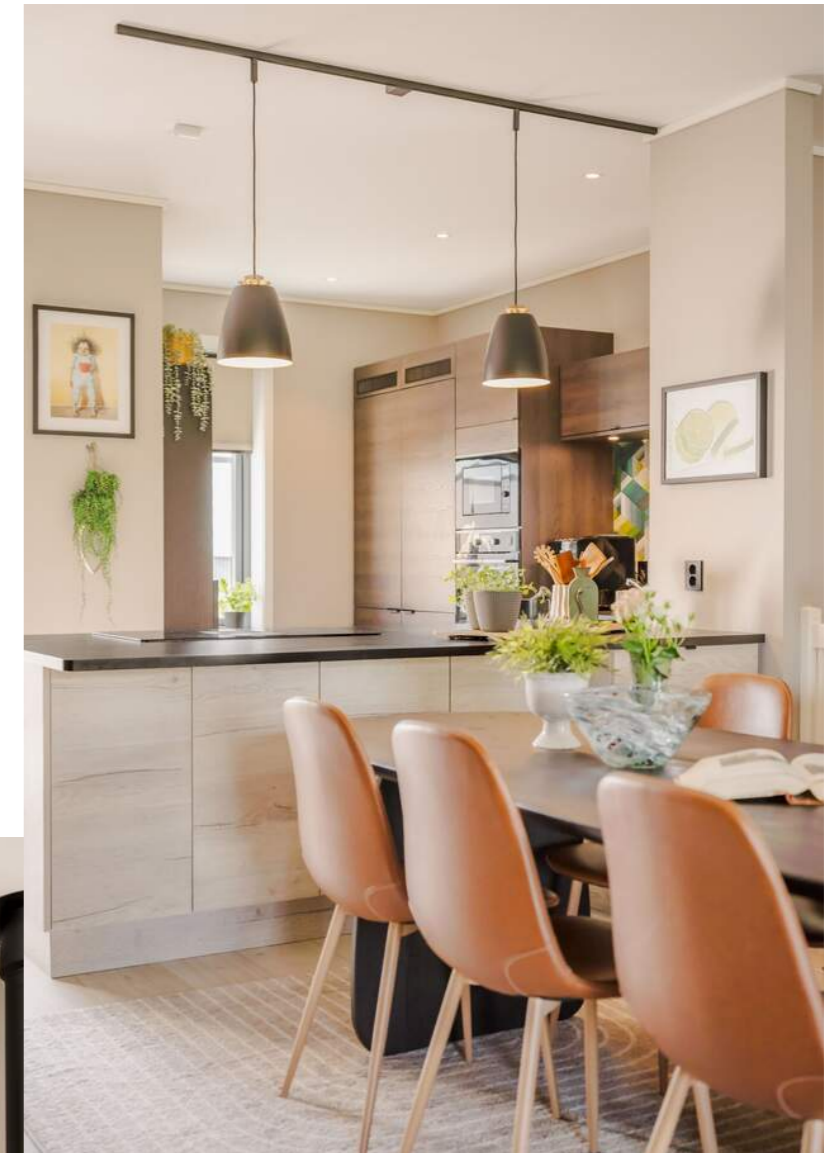




VENTILASJON I
KOMFYRTOPPEN OG
SMARTE
KJØKKENLØSNINGER

STILRENT HJEM

Boligen byr på en utsøkte detaljer og en stil som går igjen.











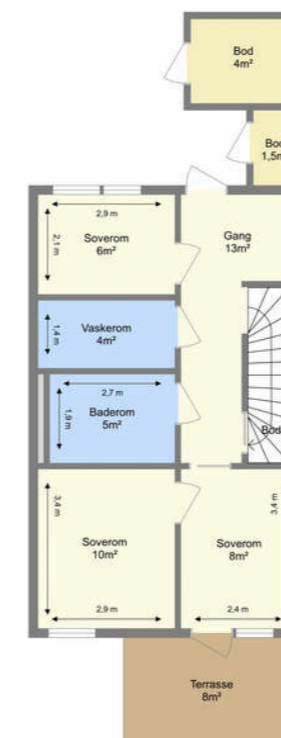


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



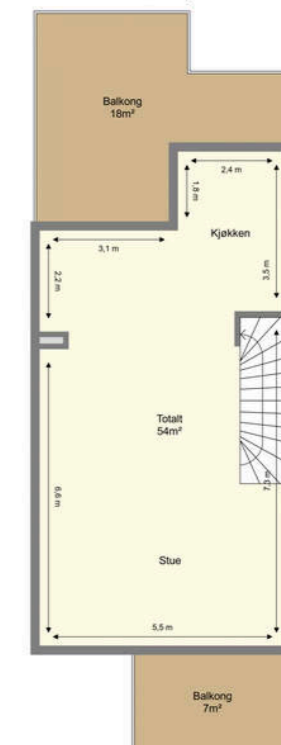
Eliløkken 6
1. Etasje



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.



Eliløkken 6
2. Etasje



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

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Felleskostnader pr. mnd

2.299,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader drift kr. 835,-
Vedlikeholdsavsetning kr. 250,-
Forretningsførerhonorar/revisjon kr. 207,-
Velforeningskontingent kr. 209,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler med Telia kr. 798,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 187 656,-
Driftsutgifter til sammen kr. 152 586,-
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 40 624
I forhold til budsjett utgjør dette en positiv differanse på kr. 40 624,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 197 075,-.

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.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring nuf
PolisenummerSPO003527318

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap i sameiet får som følge av at seksjonseiers misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte sameier, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede sameiet. Sameiet har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av seksjonseier ikke betaler sine fellesutgifter må sameiet selv ta tapet og fordele det på de øvrige seksjonseierne.

Formuesverdi primær

1.094.069,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.376.276,- for 2024

Info kommunale avgifter

Vann abonnement kr. 4 451,04
Kloakk abonnement kr. 4 371,00
Forbruk vann kr. 571,43
Forbruk kloakk kr. 717,21
Akonto vann kr. 68 1852,56
Akonto kloakk kr. 1 930,44
Innbetalt vann kr. -456,97
Innbetalt kloakk kr. -573,58
Feiing hvert 2.år, inkl. tilsyn hvert 4. år 660,00
Eiendomsskatt kr. 7 281,96

Beregnet årsbeløp for 2026

Kommunale avgifter

20.805,- 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 salgsoppgaven.

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

Forsikring
Strøm
Felleskostnader kr. 2.299,- pr. mnd
Renovasjon kr. 6 208,13 pr. år

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.11.2021 som omhandler gjeldende gårds og bruksnummer for 7 rekkehus. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig 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.

Avvik på byggegodkjente tegninger som ikke er søknadspliktig - Soverom i andre etasje er tatt bort til fordel for kjøkken.
- Trappen går motsatt vei.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 16. november 2021

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5029/141/325/3:
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:325 Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2021 - Dokumentnr: 672226 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 3 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 111/777

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2024-2036 hvor området er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Den er videre regulert av reguleringsplan r201207 - vedtatt til boligformål.

Det gjøres oppmerksom på at det er blitt gjort mindre endring av reguleringsplan for Eliløkken Sjøside, hvor det er planlagt nye boliger, grønnstruktur og vegareal på østsiden av området Eliløkken, samt området "Eliløkken bruk" ved nedkjøring til

Kjerneinformasjon

Eililøkken, hvor det er planlagt småhusbebyggelse og blokkbebyggelse (r201405).

I området sør-/ øst for rekkehusene er det planlagt boligbebyggelse samt området nord-/ vest for nedkjøringen fra fylkesveien.

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 kjøpere 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 kjøpere 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

Onsdag, 20. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 780 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

119 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

120 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

133 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 900 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 913 490,00 (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 overtakelse. 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 overtakelse 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 eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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

Kjerneinformasjon

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 egenerklæringskjema 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/boligkjoper/>.

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

Jane Alice Johansen
Rune Johnsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

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: Søderberg & 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 - markedsplasser 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.

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
27.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Eliløkken 6, 7353 BØRSA

18 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eliløkken 6	Eliløkken 6	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Johnsen, Rune

Selger

Johnsen, Jane Alice

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montert vask på vaskerom

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

Side 2



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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert stikkontakt ifm installasjon av Varmepumpe

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Energipartner AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Feil på et lager. Skiftet Desember 2025

Side 3



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg 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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspårligte 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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Side 4



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 38967912

Side 5

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Rune Johnsen	2026-05-18	Jane Alice Johnsen	2026-05-18
Identification		Identification	
 Rune Johnsen		 Jane Alice Johnsen	

Egenerklærings skjema

Signed by:		
Rune Johnsen	18/05-2026	BankID OIDC
Jane Alice Johnsen	10:00:35	High
	18/05-2026	BankID OIDC
	10:04:13	High

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

Eliløkken 6 7353 BØRSA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 2021
BRA: 110 m²
BRA-i: 104 m²
Rapportdato: 18.5.2026 (Gyldig til 18.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	21	2	0	3

Supertakst
GNR: 141 BNR: 325 SNR: 3
Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022
Eliløkken 6
7353 Børsea

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 hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integret.

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/revirenten 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/42953>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom - Overflater	Ved en enkel nivellering er det påvist fall til sluk, men det gjøres oppmerksom på at fallforhold ikke tilfredsstiller forskriftskrav.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Ved en enkel nivellering er det påvist fall til sluk, men det gjøres oppmerksom på at fallforhold ikke tilfredsstiller forskriftskrav.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Taktekking	Det var ikke tilrettelagt for kontroll av utvendig taktekking. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist symptomer på svikt i utvendig taktekking.
Våtrom: Baderom - Fukt	Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen på grunn av innredning. Ved en kontroll av overflater er det ikke påvist symptomer på fuktproblematikk.
Våtrom: Vaskerom - Fukt	Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på fuktsøk da overflater ikke er regelmessig utsatt for fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.5.2026

Rapportdato
18.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: Rune Johnsen Tilstede ved inspeksjon: Ja
Navn: Jane Alice Johnsen Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve Telefon: 48257022
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: alexander@tft.no
Tittel: Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring



Informasjon om boligen

Adresse: Elliløkken 6, 7353 Børse
Kommunen: 5029 Gårdsnr: 141 Bruksnr: 325 Festenr:
Seksjonsnr: 3 Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2021
Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus oppført på støpt plate på mark og med hovedkonstruksjoner over dette oppført i tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning og vinduer/balkongdører fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og er utvendig tekket med papp.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	56	50 Romfordeling: Gang, 3 soverom, vaskerom og baderom.	6 Romfordeling: 2 stk. bodar.	0	8
2. etasje	54	54 Romfordeling: Stue/kjøkken.	0 Romfordeling: Ingen.	0	25
Totalt m²	110	104	6	0	33

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering TG-1	
Det er ikke påvist symptomer på fuktproblematikk relatert til utvendig fuktsikring av boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1	
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1	
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens balkonger og terrasser.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører TG-1	
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens vinduer og balkongdører.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger TG-1	
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige fasader.	

6.6 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.7 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Det var ikke tilrettelagt for kontroll av utvendig taktekking. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist symptomer på svikt i utvendig taktekking.	

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.9 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning.	

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Utover normal brukslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens kjøkkeninnredning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk i platetopp vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
1.etg: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger.	
2.etg: Opprinnelig soverom/kontor er fjernet. Kjøkkenet er nå etablert i dette arealet.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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
Det foreligger ferdigattest fra 2021.	
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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.13 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?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.14 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?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er 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, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.15 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er opplyst å være installert i 2024.	

Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke foretatt service etter installasjon.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
190	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt servicehistorikk.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.18 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved overflater.	
Ved en enkel nivellering er det påvist fall til sluk, men det gjøres oppmerksom på at fallforhold ikke tilfredstiller forskriftskrav.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegg til dusjonen på grunn av innredning. Ved en kontroll av overflater er det ikke påvist symptomer på fuktproblematikk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Våtrommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

6:19 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet fremstår med belegg på gulv og malte overflater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Utover normal brukslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved overflater.	
Ved en enkel nivellering er det påvist fall til sluk, men det gjøres oppmerksom på at fallforhold ikke tilfredstiller forskriftskrav.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på fuktsøk da overflater ikke er regelmessig utsatt for fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Våtrommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

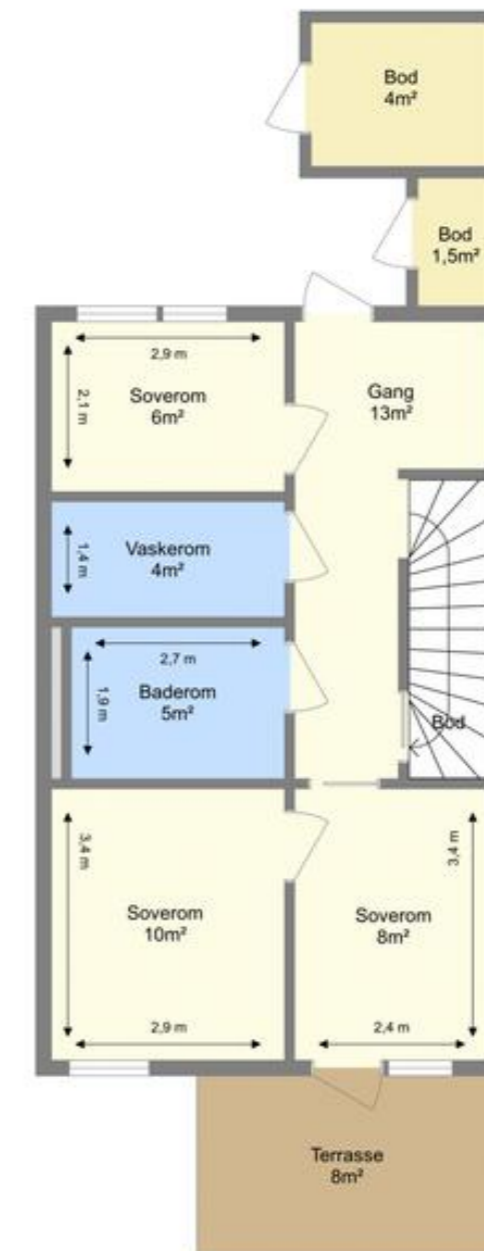
6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller
- Rom under terreng
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Vannbåren varme

Eliløkken 6

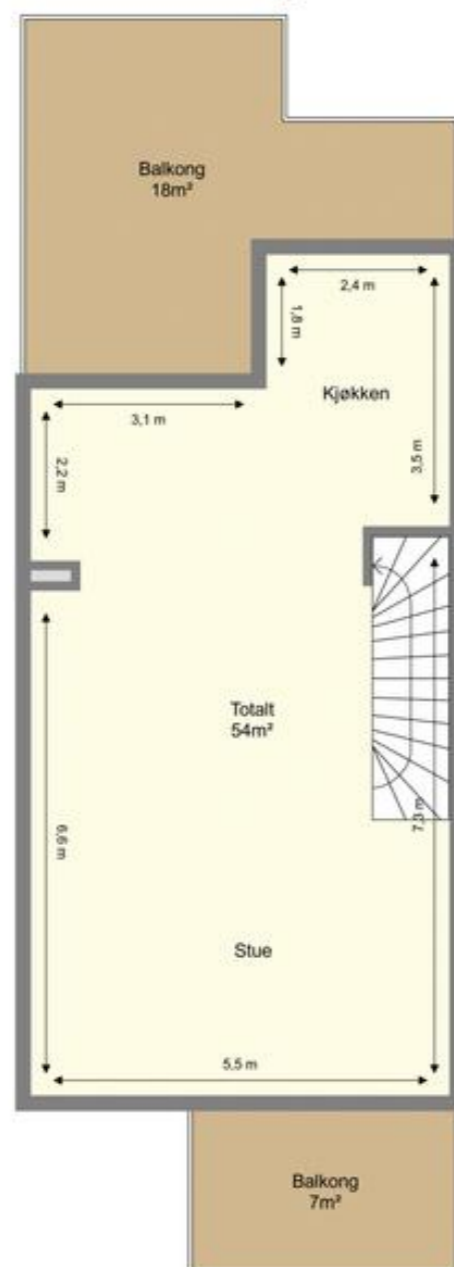
1. Etasje



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.



Eliløkken 6 2. Etasje



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.

Vedtekter for Sameiet Eliløkken Sjøside 5

(org. nr. 927 499 290)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eliløkken Sjøside 5 Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 07.06.21

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 7 boligseksjoner på eiendommen gnr. 141, bnr. 325 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.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter utvendig bod.

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 områdets velforening. Det henvises til velforeningens egne vedtekter for rettigheter og plikter.

2. RETTLIG 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 fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv..

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

Sameierne har egne carporter.

I tillegg har hver seksjonseier midlertidig enerett til bruk av en parkeringsplass utenfor sin bolig.

Snr. 7 har i tillegg midlertidig enerett til ekstra parkering ved siden av egen bolig. Dette kan ikke endres uten samtykke fra eier av snr.7

Situasjonsplan følger som **vedlegg 1** til vedtektene

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 brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med kårmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom 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, 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 og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, forretningsførerhonorar, revisjon, og velforeningskontingent, som fordeles likt pr. seksjon.

Dersom særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen er i hovedsak aktuell for nye felleskostnader som ikke var regnet med ved den opprinnelige fastleggingen av fordelingsnøkkelen.

(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 sameierbrøk.

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 kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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.

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 forpliktet 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 optelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved optelling 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 opptre 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 områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3 Geografisk område

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

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

§ 4 Juridisk person

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

§ 5 Pliktig medlemskap

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

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

5.2

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

§ 6 Betaling av medlemskontingent

6.1

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

Kontingenten betales fra overtakelsesdato av bolig.

6.2

Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold 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. ansettelser, 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

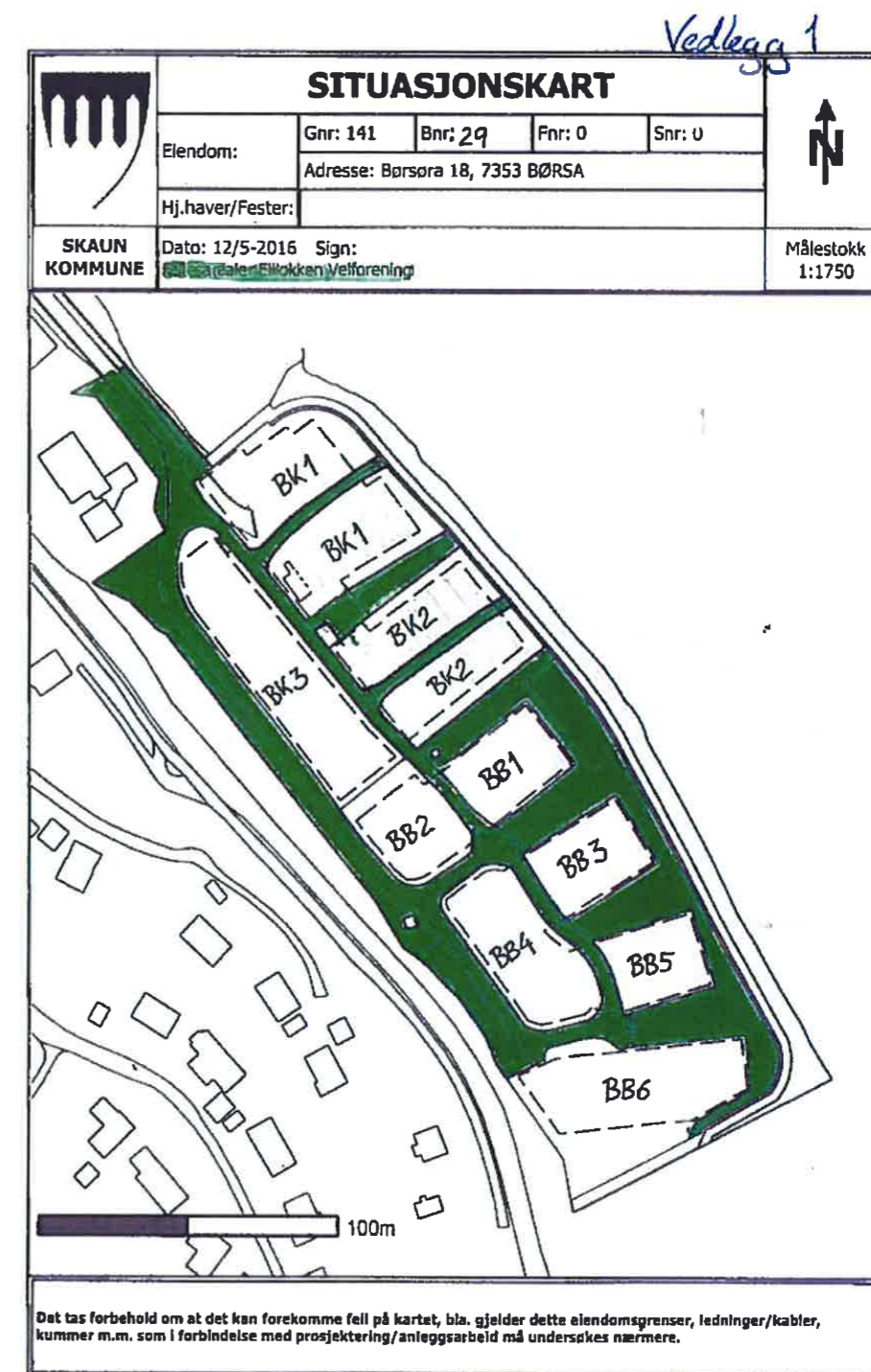
Ved salg av bolig på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 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 arkivsaksnummer: 12/377

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

§ 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.

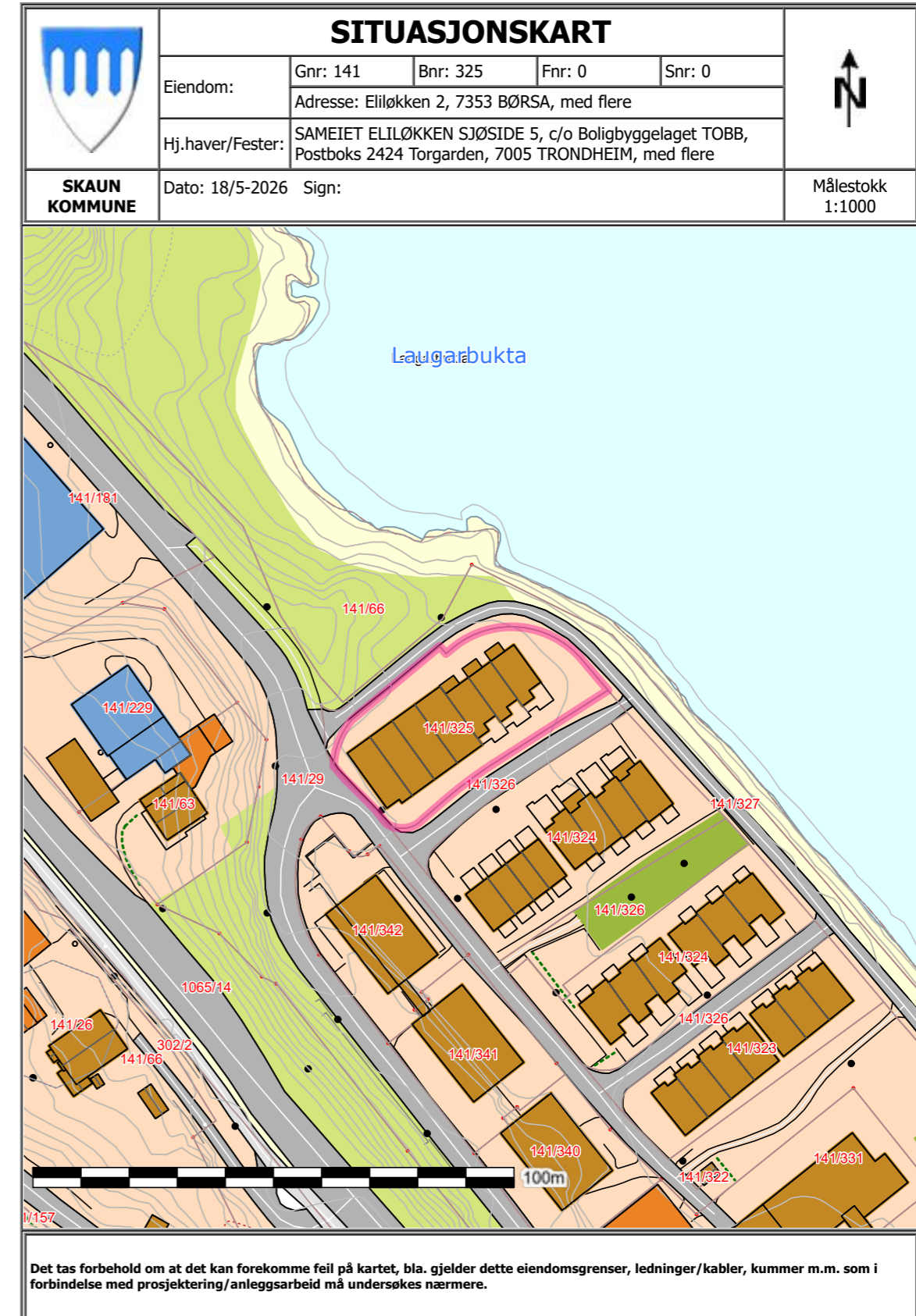
§ 4.3 Uteoppholdsareal

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.



Protokoll fra årsmøtet i Sameiet Eliløkken Sjøside 5

Årsmøte avholdt onsdag 29.04.2026

Sted: Børsa Båtforening

Saksbehandling etter følgende dagsorden:

1. KONSTITUERING

Til møteleder ble valgt: Stein Schjerve

Til sekretær ble valgt: Stein Schjerve

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Jan Dalhaug

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 5

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 5

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet erklært lovlig satt.

2. ÅRSOPPGJØR FOR 2025

a) Gjennomgang og godkjenning av regnskap

Vedtak: Godkjent (enstemmig)

b) Disponering av resultat

Resultat på kr 40.625 foreslås overført til annen egenkapital.

Vedtak: Godkjent (enstemmig)

3. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Årsmelding tatt til orientering.

Vedrørende utbedring av verandaer så ble det uttrykt misnøye fra seksjonseiere om forsinkelser fra utbygger. Det har vært stillstand lenge, noe utbygger begrunner med sykdom. Utbygger har sagt at arbeidet starter opp igjen om 2 uker. Dersom så ikke skjer vil styret vurdere å engasjere jurist fra TOBB.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR PERIODEN 2025-2026

Styret foreslår at det utbetales kr 3 000 som godtgjørelse til styret, kr 1 000 hver til de tre faste medlemmene i styret.

Foreslått godtgjørelse er iht budsjett.

Vedtak: Godkjent kr 3 000. (enstemmig)

5. SAKER FRA STYRET/BEBOERNE

Saker fra styret

5.1 Budsjett 2027

Orienteringssak.

I og med at sameiets økonomi anses som god og at vi har startet oppbygging av vedlikeholdsfond fra og med 1.1.24 i henhold til beslutning på årsmøtet i 2023, så vil styret høst sannsynlig ikke øke fellesavgiftene i 2027. Det tas forbehold dersom det kommer økning i våre kostnader (TV/Bredbånd, Forsikring, TOBB forretningsførerhonorar) som langt overstiger «normal» konsumprisindeks økning.

5.2 Måkeproblem

Styret har utført en befaring på taket for å sikre at de tiltak vi gjorde i 2022 fortsatt fungerer. Tilstanden var bra.

5.3 Maling rekkverk/vinder

Det er en del verandarekkverk/vinduer hvor malingen har flasket av. Styret anmoder om at beboere gjør en vurdering om dette bør utbedres ila våren/sommeren. Styret vil dekke kostnader for maling/koster – kvittering leveres til styret.

6. VALG TIL STYRET**6.1 Styremedlem**

Kåre Skjelbakken har vært styremedlem i siste 2 års periode. Han stiller til gjenvalg for ytterligere 2 år.

Vedtak: Godkjent (Enstemmig)

Stein Schjerve

Jan Dalhaug

Møteleder

Sekretær

Protokoll signeres elektronisk

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

This document contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Stein Schjerve

b2f2dc81-5e23-4a96-8b0c-311745123c59 - 2026-04-29 20:31:15 UTC +03:00
BankID - f99d38e1-3e6b-412d-810f-1b620d55d37a - NO

Jan Dalhaug

17c53881-d632-434a-a3d3-07ce495723cd - 2026-04-30 14:50:50 UTC +03:00
BankID - d458c275-c2b0-4c86-9d27-78d8e070092f - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsbærende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/3212c097-7f09-48e0-8bcf-7867f406db63>



www.vismasign.com

Sameiet Elløkken Sjøside 5 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		70 140	65 436	70 149	70 149
Tillegg elektroniske fellesavtaler		63 000	59 976	63 000	67 000
Tillegg vedlikeholdsfond		21 000	21 000	21 000	21 000
Andre tillegg	1	33 516	30 324	33 478	34 906
Sum driftsinntekter		187 656	176 736	187 627	193 055
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-423	-423	0	-423
Styrehonorar		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-16 631	-16 100	-16 632	-17 347
Kontingent/felleskostnader	3	-16 846	-16 044	0	0
Løpende vedlikehold	4	0	-919	-27 956	-27 956
Periodisk vedlikehold	5	-21 000	-21 000	-21 000	-21 000
Elektroniske fellesavtaler		-60 326	-59 464	-63 000	-67 000
Forsikring		-31 966	-29 360	-34 720	-34 204
Andre driftsutgifter	6	-2 394	-2 096	-21 319	-22 125
Sum driftskostnader		-152 586	-148 406	-187 627	-193 055
DRIFTSRESULTAT		35 070	28 330	0	0
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		5 554	4 522	0	0
Netto finansposter		5 554	4 522	0	0
Resultat før skattekostnad		40 624	32 852	0	0
Ordinært resultat etter skatt		40 624	32 852	0	0
ARSRESULTAT	7, 10	40 624	32 852	0	0
Disponering av totalresultat:		40 624	32 852	0	0
Overført til annen egenkapital		40 624	32 852	0	0

Org.nr: 927 499 290 - 1180

Sameiet Eliløkken Sjøside 5 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		50 164	47 219
Mellomregning Klare Finans	8	6 897	4 468
Opptjente renter		5 554	4 522
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	216 556	157 899
Sum omløpsmidler		279 171	214 107
SUM EIENDELER		279 171	214 107

Org.nr: 927 499 290 - 1180

Sameiet Eliløkken Sjøside 5 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	197 075	156 451
Sum egenkapital		197 075	156 451
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7, 11	42 000	21 000
Sum avsetninger og forpliktelser		42 000	21 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 199	32 188
Forskudd kunder		6 147	3 968
Annen kortsiktig gjeld		750	500
Sum kortsiktig gjeld		40 096	36 656
Sum gjeld		82 096	57 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		279 171	214 107

Sted: _____, dato: _____

Stein Schjerve
LederKåre Skjelbakken
StyremedlemSvein Ture Kristiansen
Styremedlem

Org.nr: 927 499 290 - 1180

Sameiet Elliløkken Sjøside 5 - Noter 2025

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Foretakets virksomhet består i drift av sameie i Skaun kommune. Sameie er beliggende i postnummer 7353, Børsa.

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 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 besluttes 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 TILLEGGSINTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Velforening	16 884	14 196
Forr.honorar/revisjon	16 632	16 128
Sum andre tillegg	33 516	30 324

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	423	423
Sum personalkostnader	423	423

Samlet antall årsværk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	16 846	16 044
Sum felleskostnad velforening/sameie	16 846	16 044

Boligselskapet er underlagt Elliløkken Velforening og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester til vedlikehold av fellesområdes installasjoner, lekeplasser og friarealer.

Org.nr: 927 499 290 - 1180

Sameiet Elliløkken Sjøside 5 - Noter 2025

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	919
Sum vedlikehold	0	919

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Avsetning fremtidig vedlikehold	21 000	21 000
Sum periodisk vedlikehold	21 000	21 000

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Generalforsamling/årsmøte	1 156	913
Bankgebyrer	564	566
Andre gebyrer	673	618
Sum andre driftsutgifter	2 394	2 096

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	177 451	123 599
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	40 624	32 852
Tilført avsetninger	21 000	21 000
Årets endring i disponible midler	61 624	53 852
Disponible midler i periodens slutt	239 075	177 451
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-21 000	0
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-21 000	-21 000
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-42 000	-21 000

Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger **197 075** **156 451**

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

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	216 556	157 899
Sum bankinnskudd	216 556	157 899

Org.nr: 927 499 290 - 1180

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**Note 10 - EGENKAPITAL**

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	156 451	123 599
Annen egenkapital 01.01	156 451	123 599
Årets resultat	40 624	32 852
Annen egenkapital 31.12	197 075	156 451
SUM EGENKAPITAL 31.12	197 075	156 451

Note 11 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2025	2024
Vedlikeholdsavsetning	42 000	21 000
Sum avsetninger	42 000	21 000

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eliløkken Sjøside 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eliløkken Sjøside 5

Styreleder	Stein Schjerve (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Svein Ture Kristiansen (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Kåre Skjelbakken (sign.)	25.03.2026

**ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET ELILØKKEN SJØSIDE 5**

Vedtatt på årsmøte 19.05.2022

1. Formål og omfang

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

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

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

Det vises også til vektene for sameiet.

2. Ro og orden

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Arbeid med vedlikehold og utbedringer som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og bør avsluttes før klokken 22:00 mandag – lørdag. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås, og i så fall ikke starte før klokken 10:00 og avsluttes før klokken 20:00. Det oppfordres til at man viser hensyn.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av bruksenheten og tilknyttede arealer

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

Der er tillatt med grilling på balkonger/verandaer, men av brannsikkerhets hensyn er kun gass og elektrisk grill tillatt. Kullgrill er ikke tillatt. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres

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

Enhver beboer må gjøre seg kjent med hvordan hovedkran for vann kan stenges i tilfelle vannlekkasje.

Sluk på balkonger må holdes rene av hver enkelt seksjon.

Seksjonseier må melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.

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

Personlig utstyr som sykler, leker og annet plasseres i egen carport eller bod og skal ikke forlates på fellesarealet etter bruk.

For øvrig vises til kapittel 3 i vedtektene for sameiet

4. Vedlikehold av bruksenhet

Det vises til kapittel 5.1 i vedtektene for sameiet.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet, referer kapittel 3.2 i vedtektene for sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

6. Sjøppel

Det er en felles avfallsplass med egne beholdere for restavfall og papp tilgjengelig for alle boenheter. Det skal kun kaste ordinært avfall i disse beholderne.

Spesialavfall eller avfall som kan fylle beholderne skal leveres til Remid IKS gjenvinningsstasjon i Børsa eller andre steder.

7. Andre bestemmelser

Det vises til vedtektene for sameiet.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner, ref kapittel 7 i vedtektene for sameiet.

9. Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer



Energiattest

Adresse Eliløkken 6, 7353 BØRSA		
Dato for energimerking 19.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-297561	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300673273	
Gårdsnummer 141	Bruksnummer 325	
Seksjonsnummer 3	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 2021	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 110,0 m²	Oppvarmet bruksareal 110,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
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
83,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
87,21 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 782 kWh


Eliløkken 6, 7353 BØRSA
Detaljer

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



Eliløkken 6, 7353 BØRSA



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 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. Kjøøl - 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

**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>

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 boligjakten 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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 6, 7353 BØRSA. Gnr. 141, bnr. 325, i Skaun kommune, oppdragsnr.: 1320260127
Megler: Andreas Eidsli Liland, mobil: 97949932, e-post: ae@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ 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