

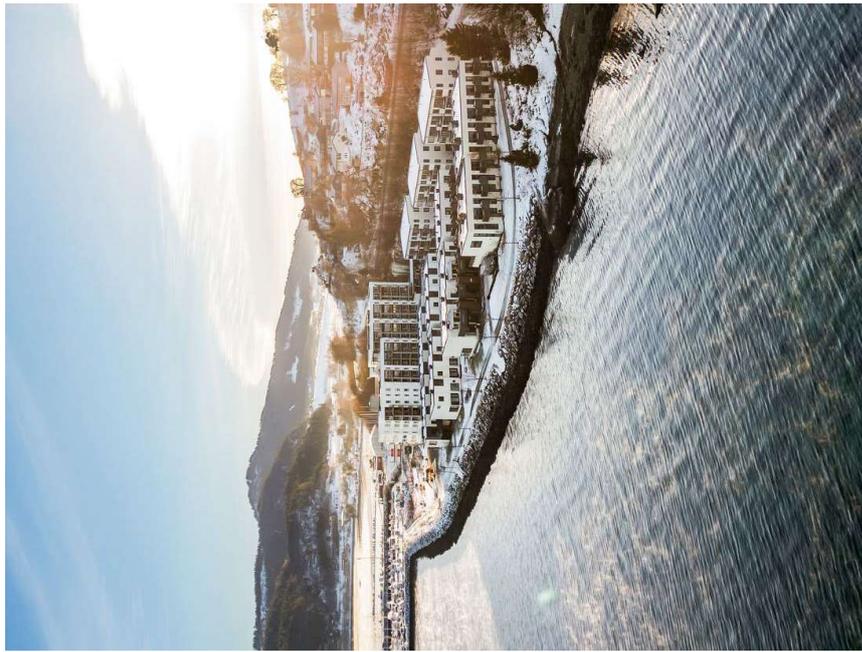
PROAKTIV

Familieperfekt rekkehus nær sjøkanten

Innflytningsklare og moderne
kvaliteter fra 2017.

ELILØKKEN 50





ELILØKKEN 50

Familieperfekt rekkehus i sjønære omgivelser. Trivelig og barnevennlig nabolag. Carport (med ladestasjon) og to solrike uteplasser. God takhøyde og gulvvarme.

Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassegakken 4,
7009 Trondheim
Tlf.: 73 95 22 55
trondheimsentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søstadvæien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Bresaveien 168,
7009 Trondheim
Tlf.: 73 20 20 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Alesund**
Løvenvålgata 7, 6002 Alesund
Tlf.: 91 73 83 52
jen@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
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 98 04 30 55
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Lakkaveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

SANDNES

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

SOLA

- **Sola**
Sølarrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sole@proaktiv.no

JANEN

- **Janen**
Torgveien 2, 4350 Alneppe
Tlf.: 51 68 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 91 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

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

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Alboms gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

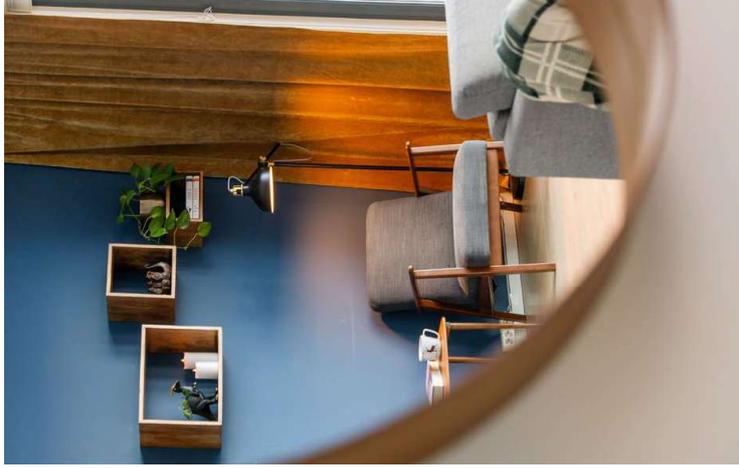
ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torgveien 12, 0707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Elliløkken 50, 7353 BØRSA

Gnr./Bnr.: Gnr. 141, bnr. 323, i Skaun
kommune

Prisantydning: 3.990.000,-

Omkostninger: 113.740,-

Totalpris: 4.103.740,-

Kommunale avgifter: 21.600,-

Boligtype: Rekkehus

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 4/3

BRA: 108 m²

BRA-i: 103 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 35 m²

Garasje/Parkering: Carport med
laderstasjon.

Tomt: 965 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.231,-

Felleskostnader inkl.: Drift,
veiforingskontingent og elektroniske
fellesavtaler.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHOOLD

2	Nøkkelinformasjon	5	Velkommen hjem	6	Nærområdet
14	Informasjon om boligen	16	Skilleside	18	Boligen i bilder
52	Plantegninger	54	Kjerneinformasjon	60	Vedlegg
				108	Budskjema
				10	Intervju med selger
				30	Skilleside

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Vi er veldig fornøyd med at valget av megler endte på Oscar og Proaktiv Eiendomsmegling. Profesjonell kundebehandling og ryddig prosess fra start til slutt. Fra første møte til solgt bolig på under én måned. Vi kunne rett og slett ikke vært mer fornøyd."

Selger av Sørebben 14, Melhus

Kasper Ellassen

"Anbefaler Proaktiv v/Oscar Torgersen Kirkevollen som megler ved salg av bolig. Godt forberedt ved første møte og strålende oppfølging hele vegen frem til salg. Tett på ryddig og rørlig."

Selger av Ingeborg Ofstads veg 27B, Tiller

Merethe Vatn

"Profesjonell fremtoning, ryddig kommunikasjon, hjelpsom og tilgjengelig."

Kjøper av Ingeborg Ofstads veg 27B, Tiller

Martine Solbakk

"Profesjonell opplegg og god oppfølging underveis. Alle frister og avtalte tidspunkter overholdt."

Selger av Orkdaalsveien 499, Fannrem

Knut Fossum

"Meget tilfreds kunde.

Enestående oppfølging under hele salgsprosessen. Ingen tvil om hvilken megler/selskap jeg skal benytte meg av ved senere anledning. Topprikk opp!"

Selger av Olav Magnussons veg 45,

Saaksvik

Jørgen Tydemann

"Enkelt, greit å hyggelig. Hjelpet både kjøper og selger."

Selger av Orkdaalsveien 1391, Vormstad

Roy Anders Olsen

"Da må jeg bare takke så mye for en vanvittig god jobb med å håndtere salget av leiligheta mi! Her har det vært skikkelig dyktige og proffe folk involvert hele veien, og samarbeidet har vært aldeles utmerket!

Interiørveilederen, fotografen, Andreas og Oscar som dro det hele i havn!

Klapp på skuldra til alle sammen. Jeg kommer til å anbefale dere varmt til mine bekjentskaper.

Jeg er så GLAD og fornøyd!"

Selger av Arsenalvegen 39, Leinstrand

Astrid Bjørkøy



"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, MNEF

Oscar Kirkevollen



Oscar Kirkevollen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 416 02 095

E-post: ok@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Heimdal

Telefon: 72 59 92 40

Trondheim Syd Eiendom AS

Org.-nummer: 989 716 816

VELKOMMEN HJEM!

Et rekkehus med innflytningsklare og moderne kvaliteter. Boligen har en strøken standard og er godt vedlikeholdt i tiden fra den ble bygget og frem til i dag.

Av gode kvaliteter kan vi bla. nevne:

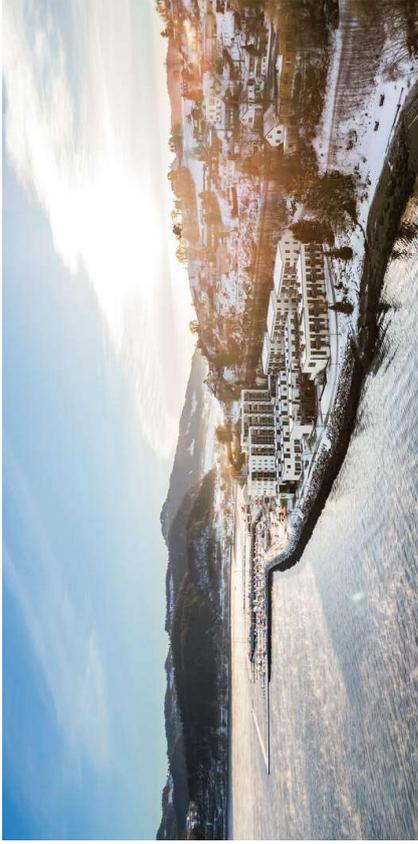
- Carport med ladeplass.
- Gulvvarme i nesten alle rom og varmepumpe i 2. etasje.
- Balansert ventilasjon for et godt innneklima.
- Store vindusflater og super utsikt mot fjorden.
- Korte avstander til barneskole/barnehage og fine turområder.

Huseier har eid boligen siden 2021 og har opp gjennom årene vedlikeholdt boligen godt, men nå er tiden inne for at en ny familie tar over huset. Her i Elløkken 50 har det vært god plass til besøk av familie og venner.

Med nydelige uteområder og badstrender i gangavstand har det blitt brukt mye tid utendørs, for både store og små. Eiendommen nyter godt av sin sjønære beliggenhet og rolige område. Et hyggelig og velfungerende samlemed et felles ønske om at her skal man trives!

Rekkehuset er det perfekte hjemmet for en liten familie og om du ønsker noe moderne og lettestelt.

Eiendomsmegler MNEF Oscar Kirkevollen



SKAUN

Kommune: Skaun / Område: Skaun

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

Børsa sentrum befinner seg kun 1,9 km eller 4 minutter med bil fra boligen. Her har man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Blant annet en nyere Coop Extra med post-butikk, apotek, bensinstasjon, pizzeria, restaurant, treningssenter og banktjenester m.m.

OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Elistranda Linje 410, 4101	6 min ⚡ 0,5 km
🚗 Melhus skytastasjon Linje R60, R70	20 min ⚡ 19,2 km
✈ Trondheim Værnes	50 min ⚡

DAGLIGVARE

Coop Extra Børsa Post-butikk, PostNord, søndagsåpent	17 min ⚡ 1,5 km
Coop Extra Buvika Post-butikk, PostNord	8 min ⚡ 8 km

VARER/TJENESTER

🏪 AMFI Orkanger	15 min ⚡
🏪 Boots apotek Skaun	15 min ⚡

SPORT

🏠 Børsa skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	14 min ⚡ 1,2 km
🏠 Fredly folkehøgskole Aktivitetshall	17 min ⚡ 1,4 km
🏠 Fitnesspoint Børsa	16 min ⚡
🏠 Max-gym Buvika	8 min ⚡

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Om en ønsker et større utvalg av utvalgssteder tar det kun 15 minutter til Amfi Orkanger. Orkanger kan by på flere fasiliteter bl.a. Orklandbadet, flere dagligvarebutikker, helsejerner, restauranter og jernvarehandel. Fra Børsa er det en kjøretur på ca. 20 minutter med bil inn til Posten med kjøpesenter og et utstrakt servicetilbud, samt ca. 30 minutter til Trondheim sentrum.



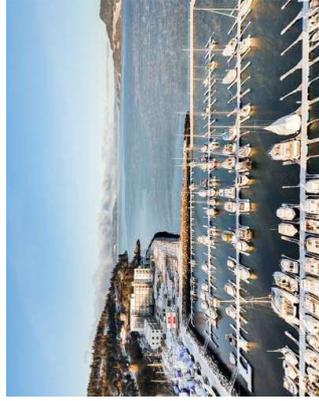
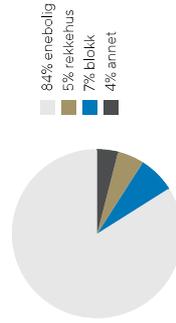
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?



Om man er av den friluftsglade typen som liker å oppholde seg i skog og marker Børsa er utmerket sted å bofeste seg. Området rundt i Skaun kommune er både urørt og kan by på mange fine turer både sommer som vinter. En spaseretur til Laugarbukta eller nedre ved Børsa 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 Julvollytta som er spesielt vakker på vinterstid er alle flotte turområder som ligger innen rimelig avstand fra boligen.

Boligen sogner til Børsa barneskole og Skaun ungdomsskole, som er beliggende i nærheten av hverandre med store friluftsområder. Barneskolen har tilknyttet SFO-oranng. 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 barnehage.

BOLIGMASSE



Børsa IL er det lokale idrettslaget, og samarbeider med Skaun IL om alt fra fridrett, ski og skiskyting. I idrettslagene byr på et rikt og utvidet idrettsutbud, 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.

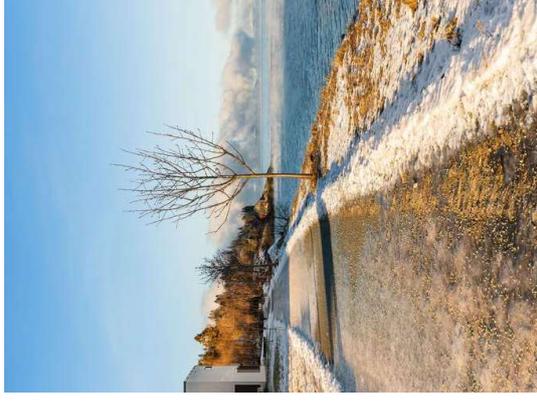
Nærmeste busstoholdeplass finner man ved hovedveien, "Ellistranda". Her passerer busslinje 410 med avganger hvert 30. minutt og gjør det enkelt å komme seg til Orkanger eller inn til Trondheim. Børsa ligger i takstzone "Sone A", noe som betyr busstillet til "byraks". Fra Børsa og inn mot Trondheim sentrum tar det ca. 50 time med buss. For mer informasjon om rutetider se www.atb.no.

SKOLER

Børsa skole (1-7 kl) 247 elever, 15 klasser	14 min ⚡ 1,2 km
Skaun ungdomsskole (8-10 kl) 407 elever, 33 klasser	16 min ⚡ 1,5 km
Orkdal videregående skole 500 elever	17 min ⚡ 17,8 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	17 min ⚡ 17,7 km

BARNEHAGER

Fredly barnehage (1-5 år) 35 barn	11 min ⚡ 0,9 km
Børsa barnehage (1-5 år) 105 barn	17 min ⚡ 1,5 km
Oterhaugen barnehage (1-5 år) 96 barn	8 min ⚡ 6,5 km



Bebyggelse

Bebyggelsen består av rekkehus og blokkbebyggelse.

Adkomst

Eiendommens adresse kan søkes opp på GPS. Det vil bli skiltet med visningskilt fra Proaktiv på visningsdagen.

Livet på Elløkken

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Egil & Kristine

Hvor lenge har dere bodd i Elløkken 50?

Vi flyttet inn her i november 2020, altså litt over fem år.

Hvordan har dere opplevd årene i nabolaget? Hvem er menneskene rundt?

Vi merket umiddelbart at vi kom til et hyggelig område hvor alle hilste på hverandre, og man stort sett hadde tid for en liten prat. Ungene har funnet lekekamerater, og det har vært svært fint å bare møtes ute på en av lekeplassene for ungene å få fritt spillerom. Nabolaget består av en salig blanding småbarnsfamilier så vel som mer voksne som er bosatt i blokk.

Hva har dere satt mest pris på her i området? Hvilke kvaliteter får man når man bor på Elløkken? Hvordan er uteområdene, avstanden til ulike servicefunksjoner og aktiviteter/turområder.

Egil – Umiddelbart tenker jeg på den utrolige nærheten til naturen. Badebukta med det lille skogtettet tilhørende har vært et fantastisk sted hvor vi nesten daglig har tilbragt tid med ungene. Vinter som sommer. En fin lekeplass, og ypperlige gangveier for en kveldstur. Fine steder å fiske like utenfor stuedøra som har gitt oss måltider med fersk fisk. Kort vei til barnehage, kulturhus, bibliotek så vel som butikk og treningssenter. Bussholdeplassen like ovenfor hvor nattbussen fra byen går forbi gjør det til en svært liten terskel om man skal ta seg en tur inn til byen.



Kristine – Veldig fint område å bo i med små barn. Flere lekeplasser i kort avstand fra huset og store felles plenområder med mye plass til lek og ballspill. Kort vei til badebukta med fin strand og skog rundt. Ca. 20 minutter gåtur til Børsa «sentrum» med barnehage og skoler, bibliotek, butikk, apotek og legessenter.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området rundt?

Egil – Vinteren nede på Elløkken er stort sett preget av stabilitet og kaldt vær. I stua kan vi betrakte «frostgubben» utpå fjorden når temperaturen synker, noe som ser svært stimmungsfult og vakker ut. På det store fellesområdet like utenfor stuedøra har ungene avholdt OL i både skirenn, akebrett og snømansbygging. Badebukta like ved benyttes til bålrensning på fine høst- og vinterdager. Hver søndag gjennom vinterhalvåret samles en gjeng for bading i det kalde, friske vannet, hvorav kona også har vært svært delaktig.

Når sommerhalvåret kommer, er det godt å bare sette seg på plattformen med en kopp kaffe og tulle bort på lekeplassen barfott for å bli med på leken til ungene. Vil man ha et bad er det nok en gang bare to minutters gange bort til badebukta for lek og moro.

Kristine – Nærhet til sjø og lekeplasser som kan brukes omtrent året rundt.

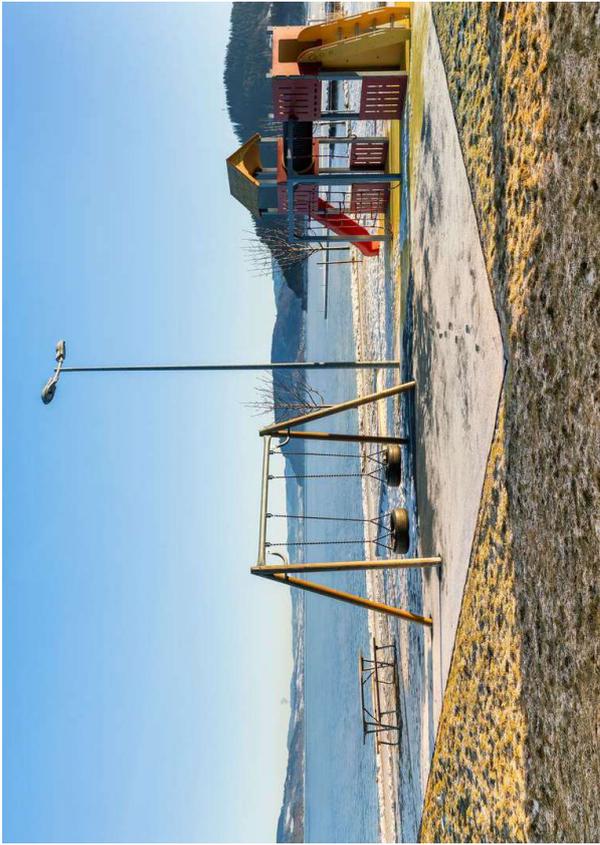
Vinter – Snømannlag og skiturer på plena. Nå i vinter har guttungen også fått prøvd ut å gå på skøyter på skaren på snøen på plena. Sommer – Bading i badebukta. Fisketurer på bergene rundt. Gå og sykkelturet langs sjøen forbi båthavna og helt til den gamle fine bebyggelsen på Børsøra.

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring forventningene de hadde når senere i prospektet, der har de avgitt

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at



Hvordan er solforholdene? Når får dere sola på markterrassen/verandaen og når forsvinner den (ca. klokkeslett)?

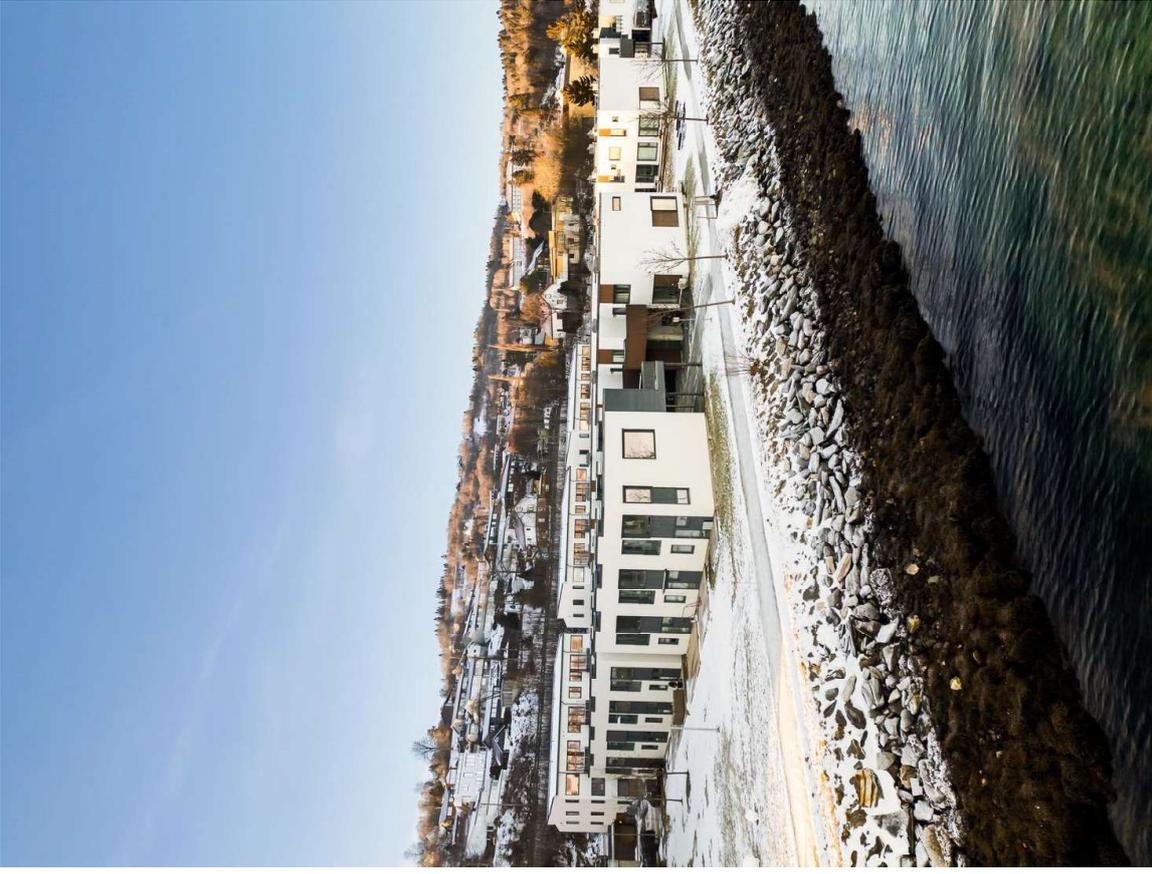
Fra morgen av ser vi rett østover hvor sola står opp og holder oss med solskinn helt til ettermiddagen. Da er det nydelig å sitte med en kaffeopp i sofaen eller godstolen i stua og se fjorden fylles med lys, og på varme sommerdager nyte den samme formiddagen nede på platten. Når sola så treffer sør og forlater platten er det bare å forsette å nyte sola på den øvre verandaen på motsatt side av huset hvor den blir i ytterligere flere timer.

Kristine - Sommer - Sol på platten nede fra den står opp om morgenen og tilomtrent midt på dagen. Når den forlater platten flytter den seg over til verandaen oppe, men det er fortsatt sol på platta til et stykke utover ettermiddagen. På verandaen oppe har vi sola til etter 22 på kvelden midt på sommeren.

Fra senhøst og til tidlig vår ser vi mange flotte soloppganger fra sofaekroken nesten uansett værforhold.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Egil - Beliggenhet, utsikt, familievennlig.
Kristine - Luftig, barnevennlig, naturnært



VELKOMMEN TIL ELILØKKEN 50

Rekkehuset er en del av Sameiet Eliløkken Sjøside 3. Et hyggelig og velfungerende sameie, med et felles ønske om at her skal man trives!

BYGGEMÅTE

Rekkehuset som er oppført i to etasjer over støpt gully på grunn. Rekkehuset har en bærende konstruksjon bestående av treverk, og utvendige fasader bestående av stående og liggende treledning. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer og dører med 3-lags glass samt sleitt ytterdør med innfell glass. Se vedlagt boligsalg rapport avholdt 18.01.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Strøm

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 13 000 kWh.

2021
Forbruk - 12 580 kWh
Kostnad - 7 049,-

2022
Forbruk - 12 366 kWh
Kostnad - 7 515,-

2023
Forbruk - 13 799 kWh
Kostnad - 8 846,-

2024
Forbruk - 12 779 kWh
Kostnad - 5 737,-

2025
Forbruk - 13 432 kWh
Kostnad - 4 942,-

TV/Internett

Sameiet har kollektiv avtale med Telia om levering av TV- og bredbåndstjenester.

Oppgraderinger & vedlikehold

Selger opplyser om følgende arbeider, oppgradering og vedlikehold i og på eiendommen som de kjenner til i løpet av sin eierid (2020 -):

2021

- Malt og tapetsert vegg, soverom 1. etasje
- Koblet opp taklamper på stue på to separate lysbrytere med dimming. Utført av Børsa elektro.
- Nye stikketablert på soverom, 2. etasje. Utført av Børsa elektro.

2022

- Installert utvendig solskjerming, stuevindu. Utført av Markisemannen.

2023

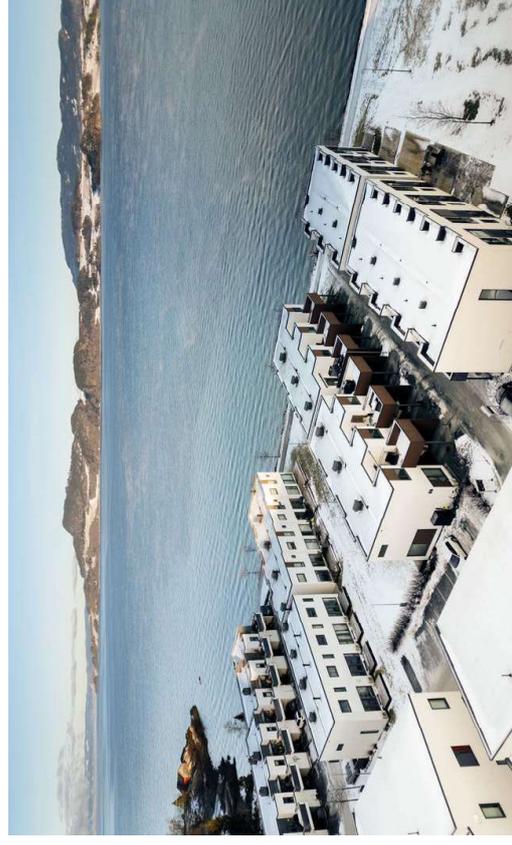
- Skiftet dører på soverom 1.2. etasje og hovedsoverom i 1. etasje.

2024

- Tapetsert vegg på hovedsoverom, første etasje.
- Tapetsert del av vegg ved entré.

2026

- Malt to vegger på soverom, 2. etasje.



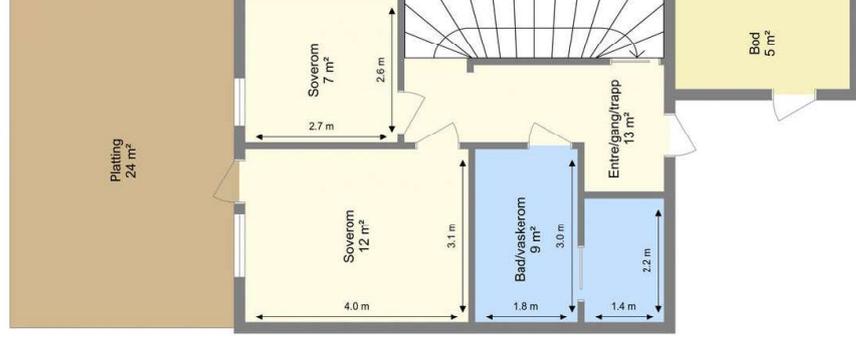
1. ETASJE

Påfølgende bilder er av boligens første etasje. Den inneholder gang, bad & vaskerom, to soverom og bod under trapp.

Etasjen er utstyrt med varme i gulv i gang, bad & vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at vaskerommet er godkjent som bodrom fra opprinnelige tegninger.

Eililøkken 50 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.

VELKOMMEN HJEM!

Ved ankomst parkerer man bilen i carport og kommer hjem til et nøkkelklart hjem hvor hele familien vil trives. I tillegg har hver seksjon bruksrett til en parkeringsplass på enden av rekka.

Areall

- BRA-i (internt bruksareal): 103 kvm
- BRA-b (innklasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 108 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 35 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

- Første etasje:
- Totalt BRA: 49 m²
- BRA-i: 44 m²
- BRA-e: 5 m²
- TBA: 24 m²

Andre etasje:

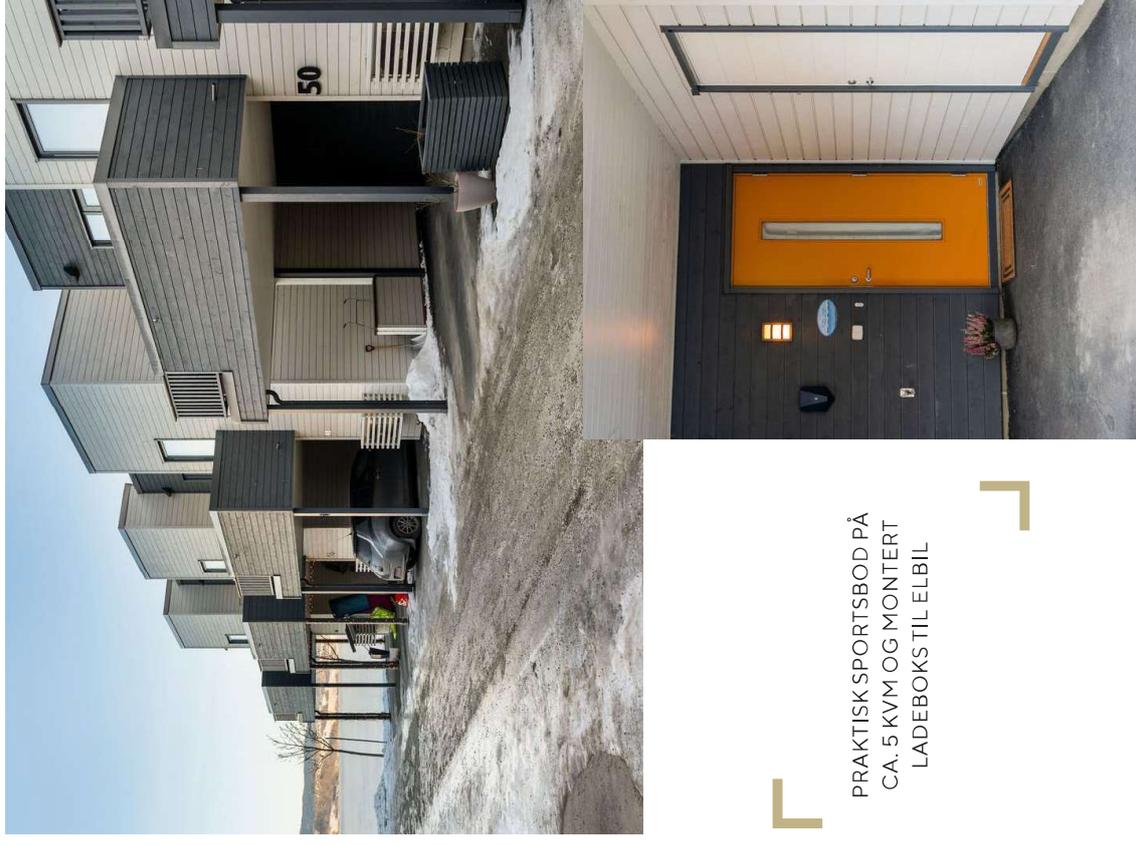
- Totalt BRA: 59 m²
- BRA-i: 59 m²
- TBA: 11 m²

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

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelse på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale – det særregne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.



PRAKTISK SPORTSBOD PÅ
CA. 5 KVM OG MONTERT
LADEBOKS TIL ELBIL

LYS OG TRIVELIG ENTRÉ

Gangen har varmekabler i gulv og det er god plass til både klesavheng og annen oppbevaring i bod til høyre for inngangen.

Standard

Rekkehuset har en god standard og har blitt godt og jevnlig vedlikeholdt i løpet av selgerens eierid. Se eget punkt med oppgraderinger og vedlikehold nedenfor. Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salget og i det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsgrader (TG):

- Drenering: TG1
- Grunnmur/Fundament: TG1
- Vinduer og dører: TG1
- Yttervegger: TG1
- Takkonstruksjon: TG1
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG1
- Kjøkken (overflater): TG1
- Kjøkken (avtrekk): TG1
- Avløpsrør: TG1
- Vannledninger: TG1
- Varmesentral: TG1
- Varmtvannsbereider: TG1
- Ventilasjon: TG1
- Vårom (overflate): TG1
- Vårom (membran, tettstsjikt og sluk): TG1
- Vårom (Sanitær): TG1
- Vårom (Ventilasjon): TG1
- Vårom (Fuktnivåing): TGO

Bygningsdeler med TGIU:

- Balkong, terrasse, plattform. Totalvurdering: Det er etablert en altan med adkomst fra kjøkken fra 2. etasje og det er etablert en plattform på baksiden av boligen. På grunn av snø på befaringsdag så er kontrollen noe begrenset.

- Taktekking: Totalvurdering: På grunn av mye snø var det ikke mulig å gjennomføre en tilfredsstillende kontroll av taktekking.

For videre omtale av tilstanden henvises det til de respektive punkter i tilstandsrapporten som er vedlagt.

Selger har fylt ut et egenerklæringskjemå i forbindelse med salget. Dette følger som vedlegg i prospektet.



Oppvarming

Elektrisk gulvvarme.
Varmepumpe.

Energimerking

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

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



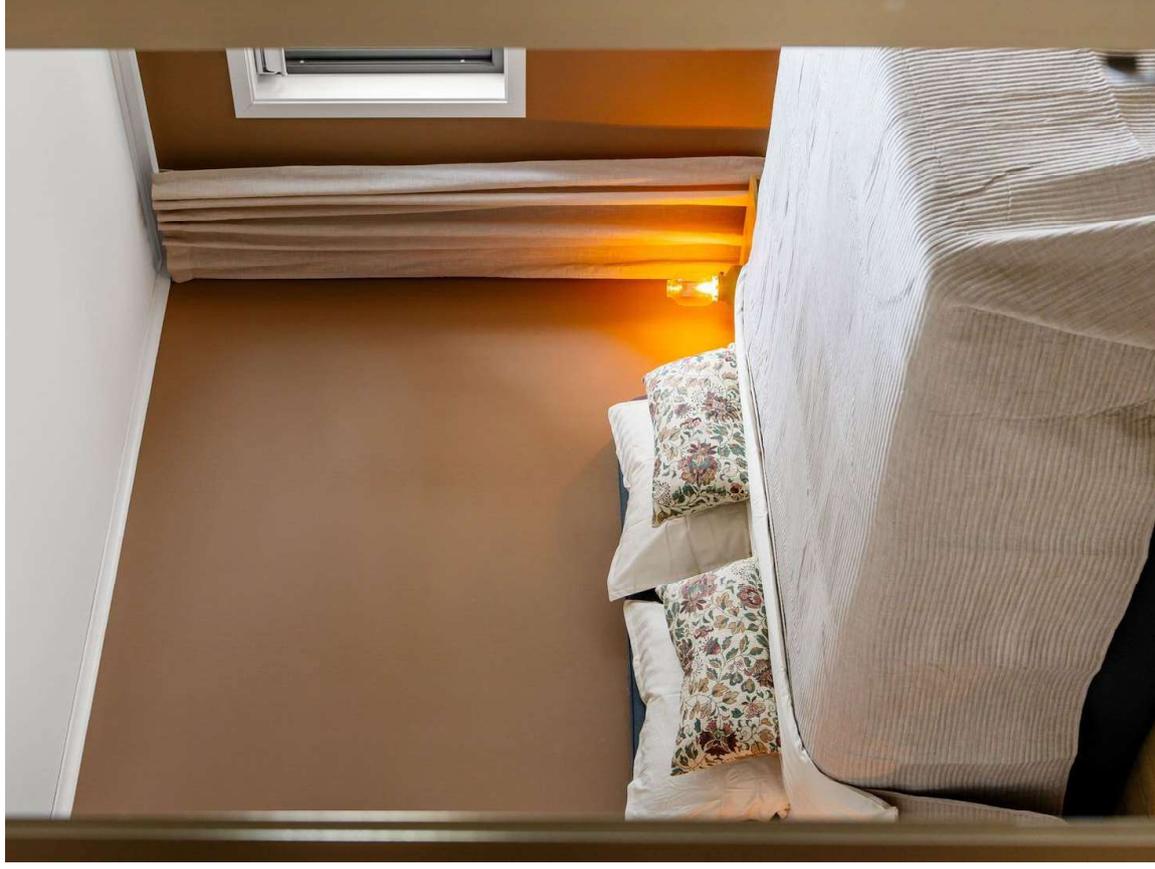
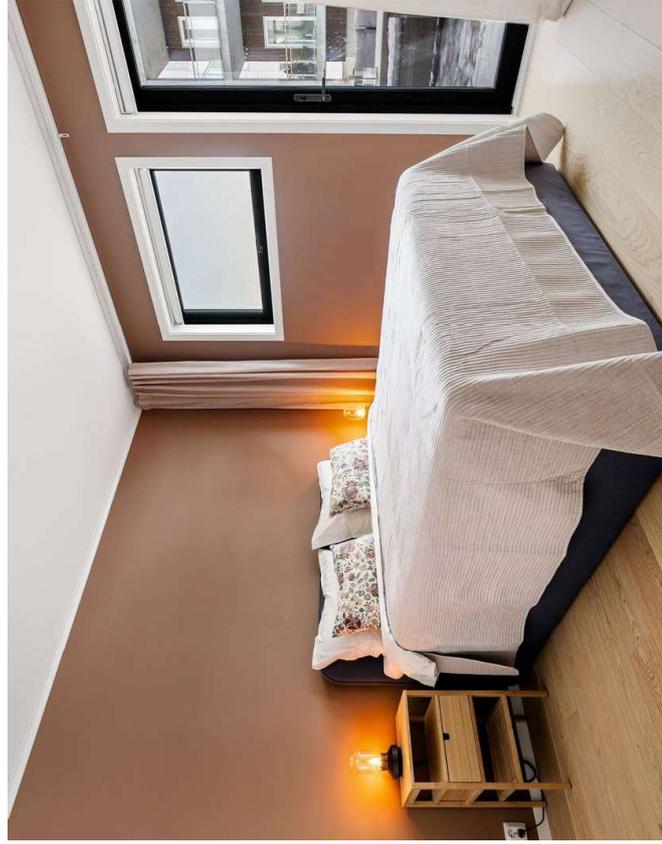
BAD & VASKEROM

I første etasje finner vi boligens badeværelse. Badet, med vaskerommet er målt til 9 kvm som gir godt med alburom i en travelt morgenrutine. Vaskerommet er opprinnelig godkjent som bodrom, det er dog sendt inn søknad om brukstillatelse, 26.01.26.



TRE GODE SOVEROM

I Eliløkken 50 får man tre romslige og gode soverom. To av dem er plassert i første etasje, hvorav hovedsoverommet på 12 kvm har egen utgang til en østvendt markterasse. Soverommet er av en så romslig størrelse at garderoberkap og nattbord gir ingen plassutfordringer.



SOVEROM II

Soverom II ligger vegg-i-vegg med hovedsoverommet. Et perfekt rom for de minste, i trygg avstand til deg som forelder. Soverommene i første etasje er vendt mot øst og oppleves som svale og gode soverom.

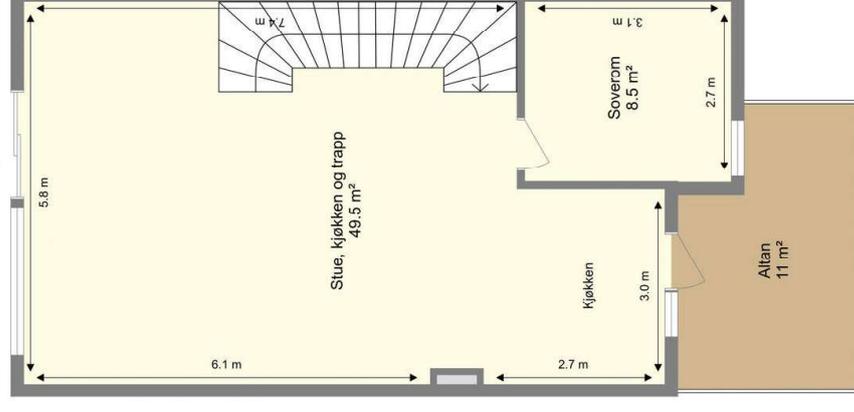


2. ETASJE

Påfølgende bilder er av boligens andre etasje. Etasjen inneholder stue, kjøkken, ett soverom og veranda.

Etasjen er utstyrt med varmekabler i gulv på stue og kjøkkendel.

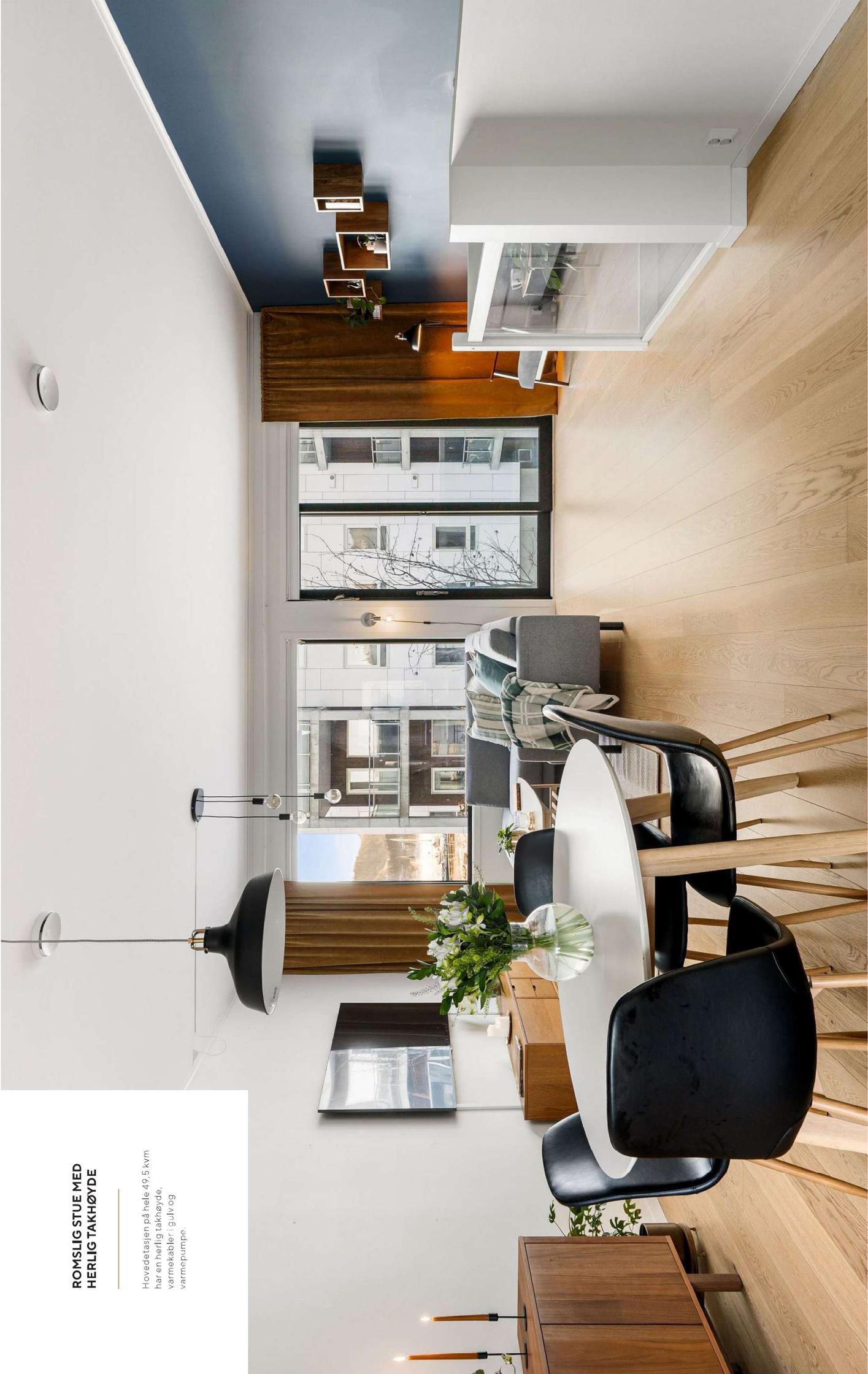
Eililøkken 50 2. etasje

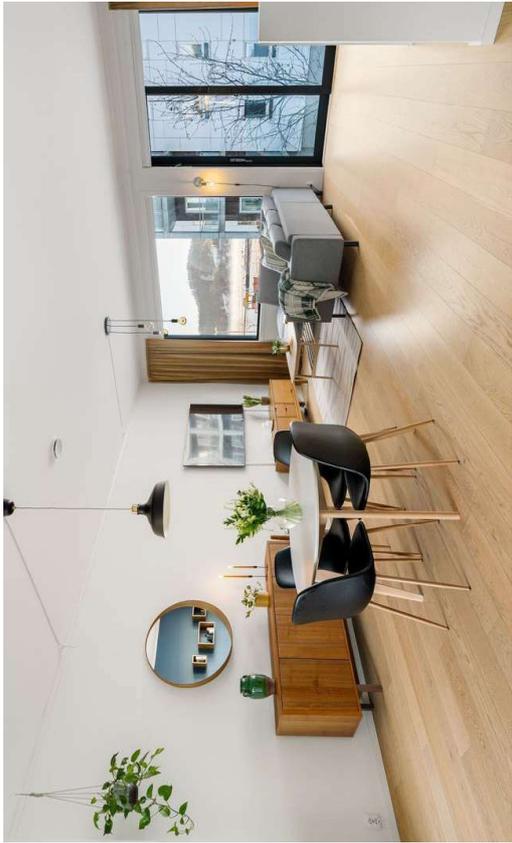
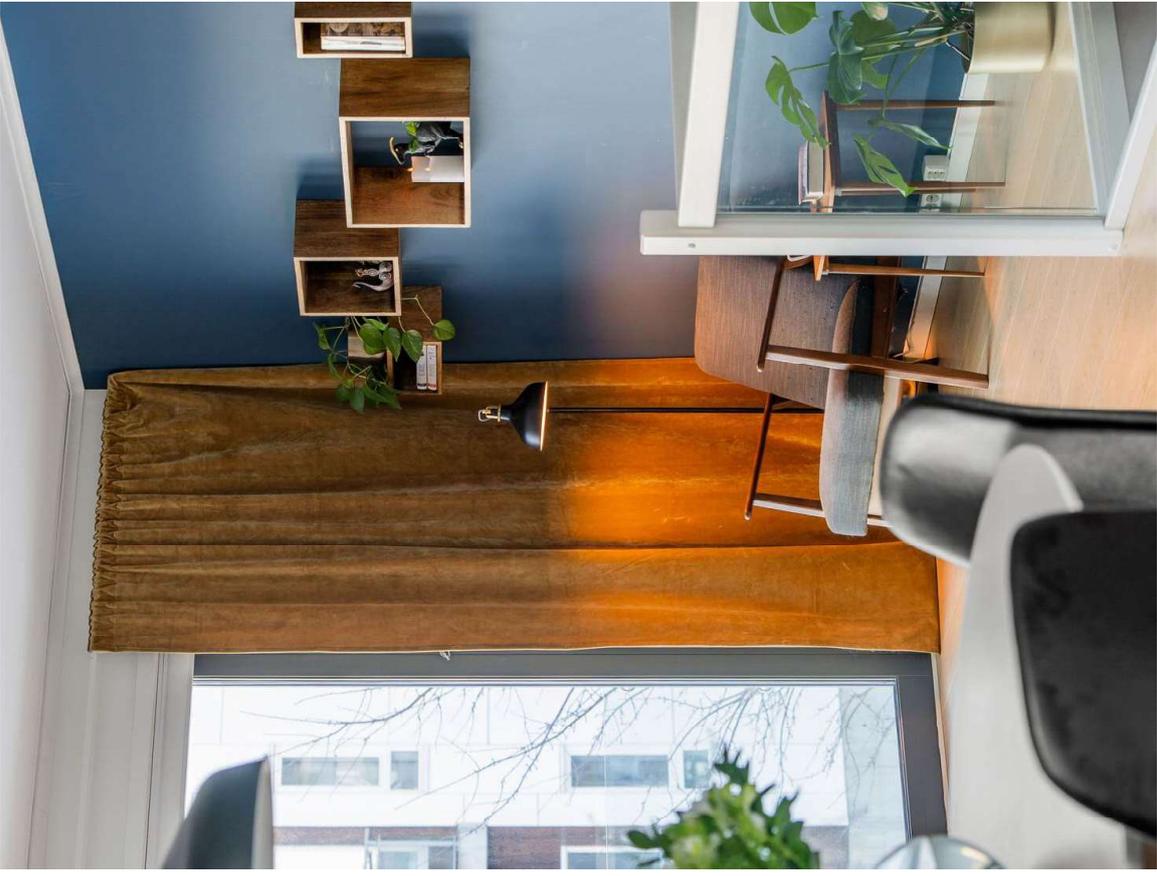


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal. Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ROMSLIG STUE MED HERLIG TAKHØYDE

Hovedetasjen på hele 49,5 kvm har en herlig takhøyde, varmekabler i gulv og varmepumpe.

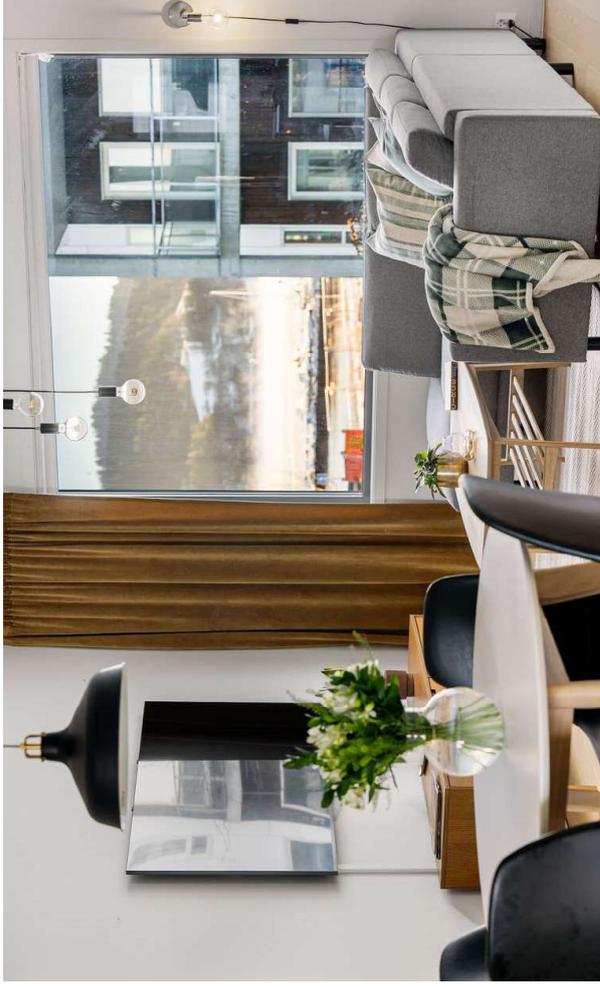


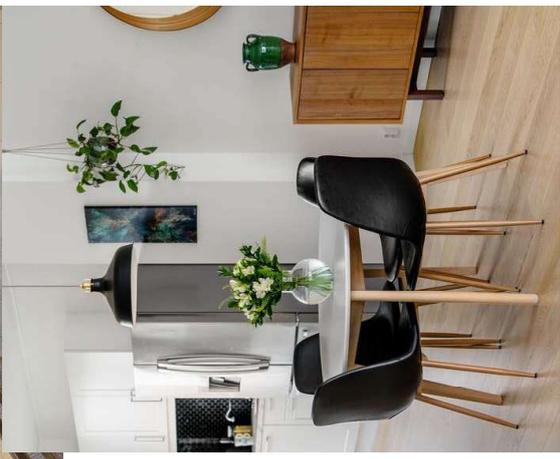




LAVE FELLESKOSTNADER

Som en del av Sameiet Eliløkken Sjøside 3 får man tv/internett, velforeningskontingent og drift bakt inn i samme kostnad. Det er ingen styregodkjennelse og dyr er selvfølgelig velkommen!

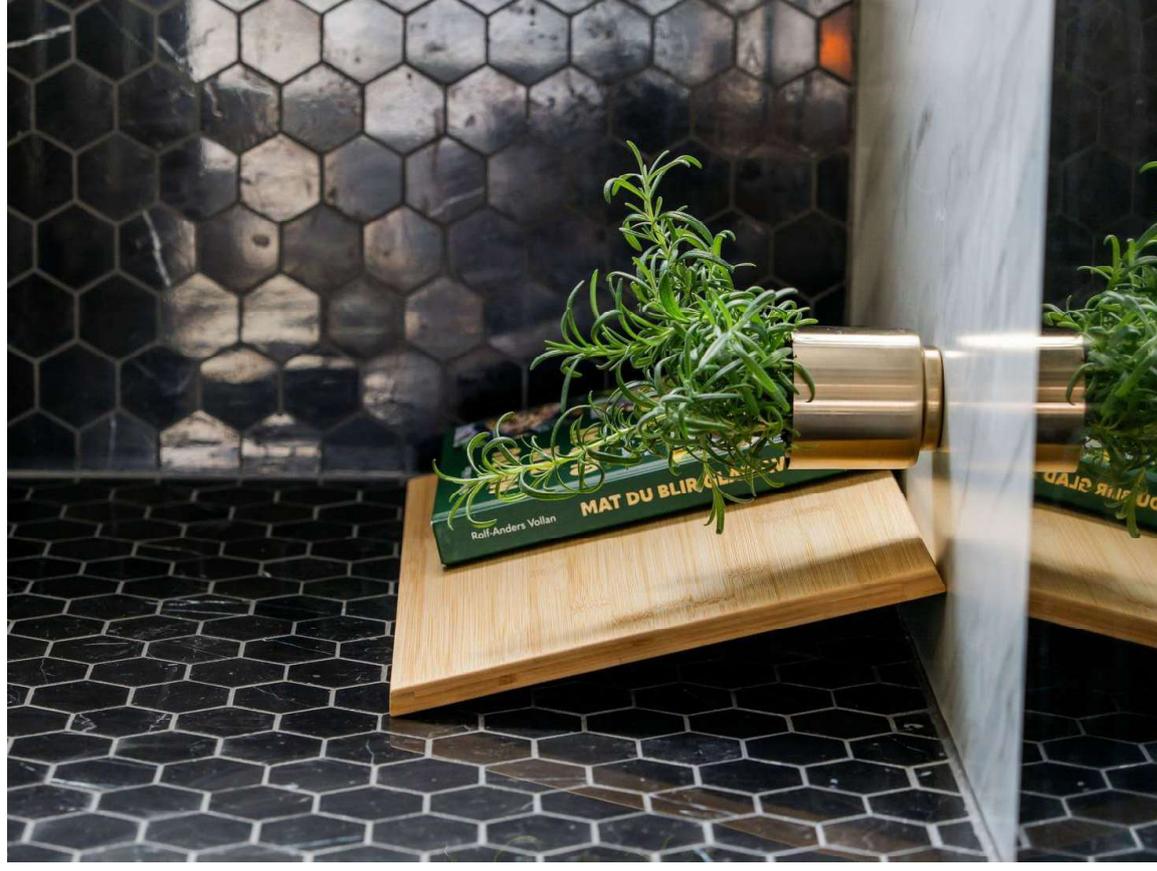
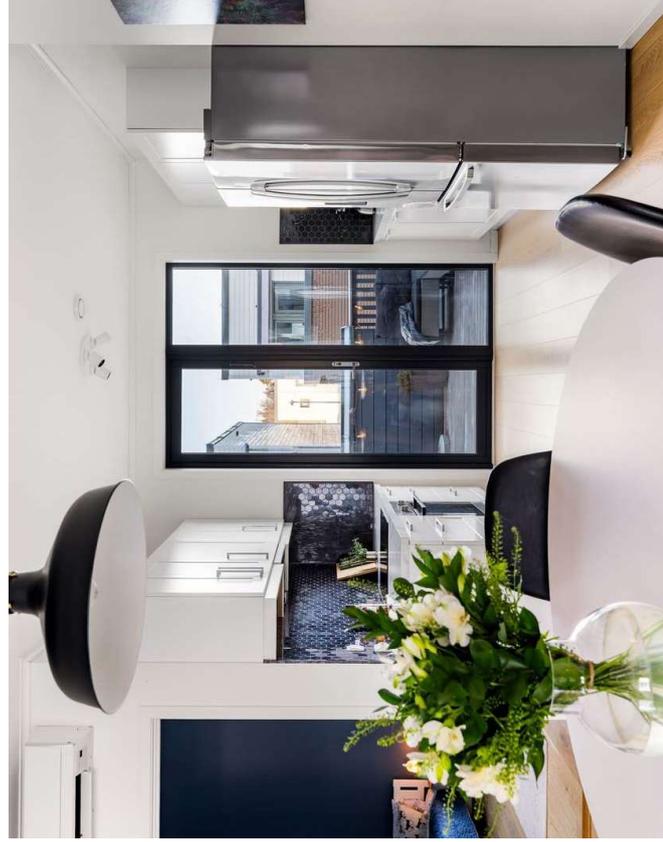




EN ÅPEN OG
GJENNOMTENKT
PLANLØSNING GIR ROM
FOR PRAKTISKE
MØBLERINGSLØSNINGER

KJØKKEN

Et moderne og praktisk kjøkken fra kvalitetsleverandøren Fosslin. Kjøkkenet holder en god standard og har en lekker utførelse. Hvitevarer og frittstående kjøleskap medfølger handelen.

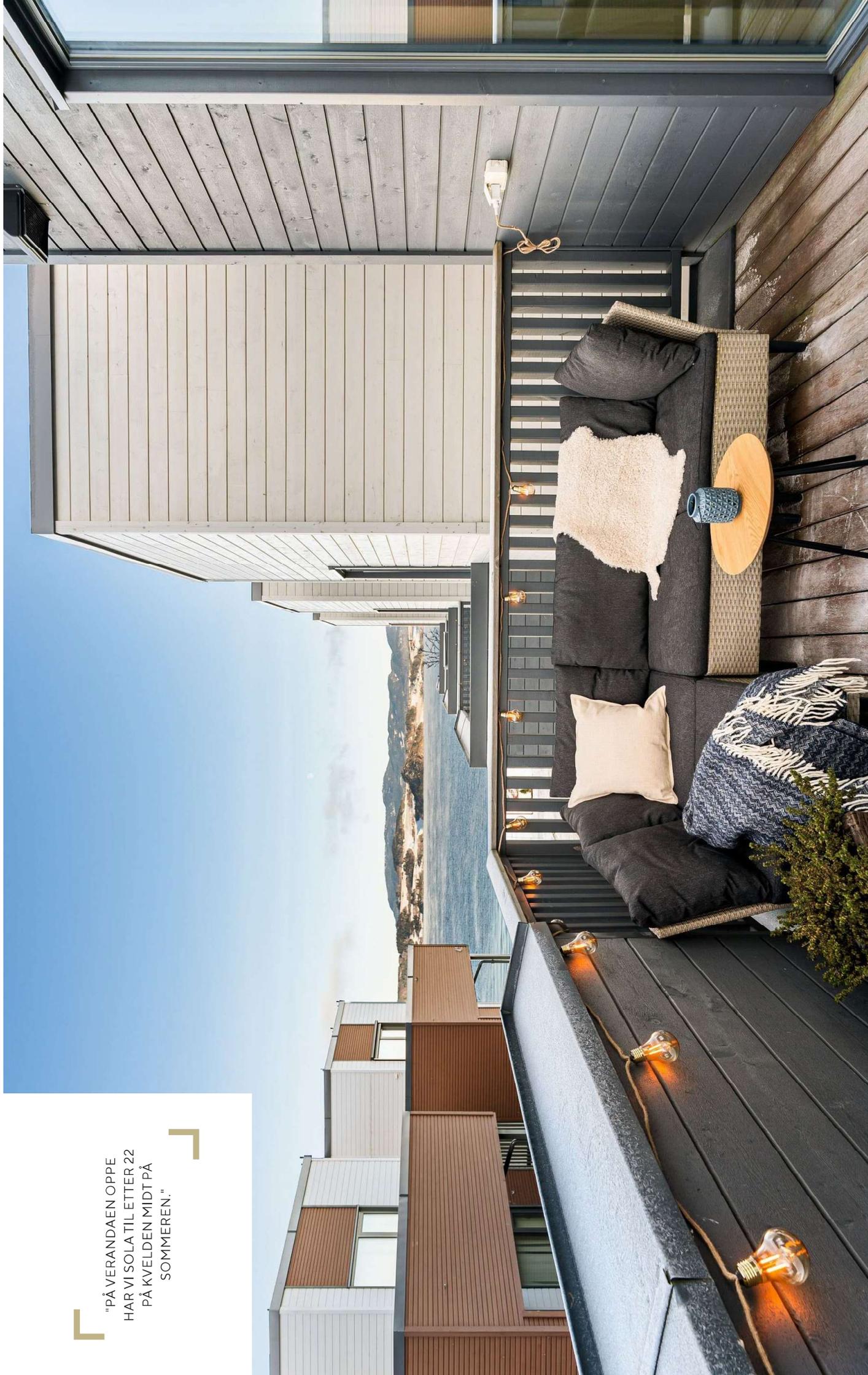


VELUTSTYRT OG FUNKSJONIBELRT

Kjøkkenet har alt du trenger av integrerte hvitevarer som bl.a. oppvaskmaskin, plateopp, oven og ventilator fra RørosHetta



"PÅ VERANDAEN OPPE
HAR VI SOLA TIL ETTER 22
PÅ KVELDEN MIDT PÅ
SOMMEREN."



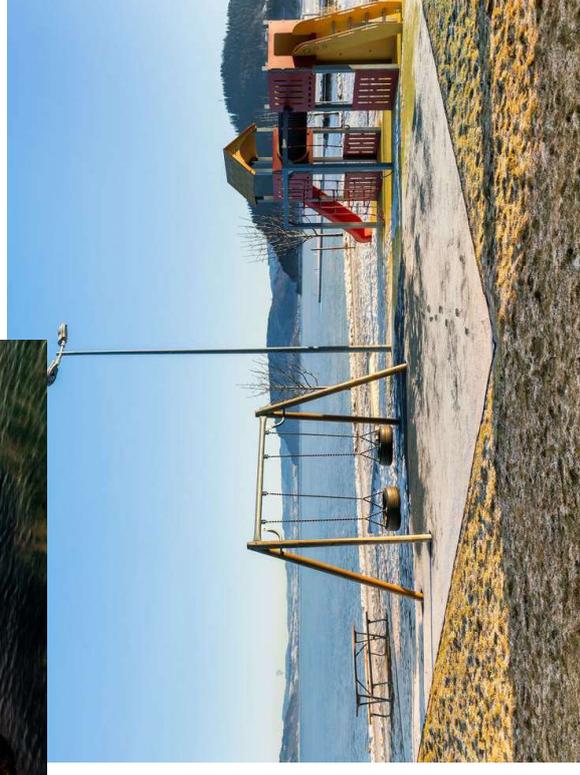
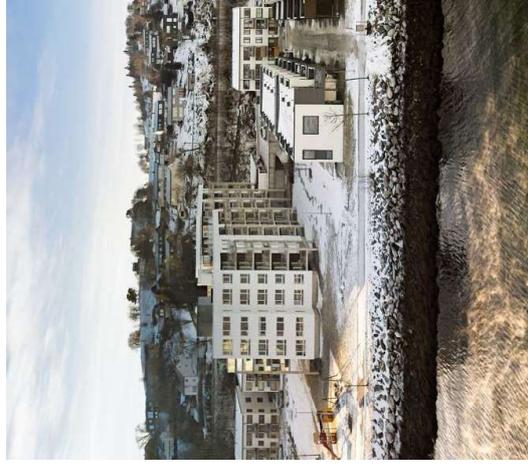
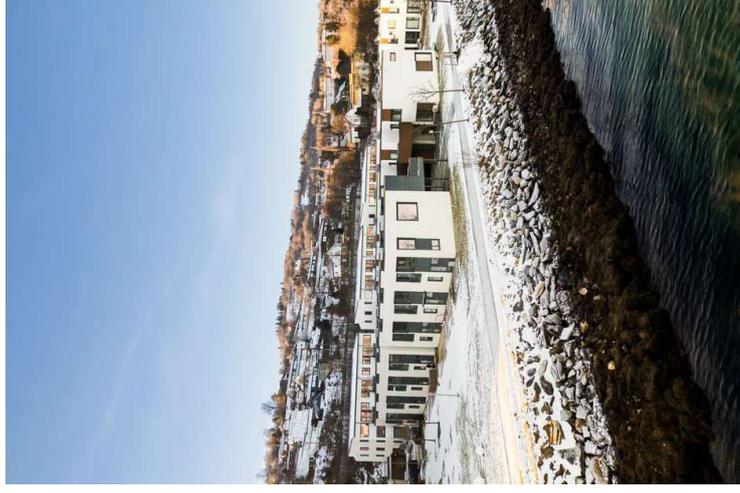
SOVEROM III

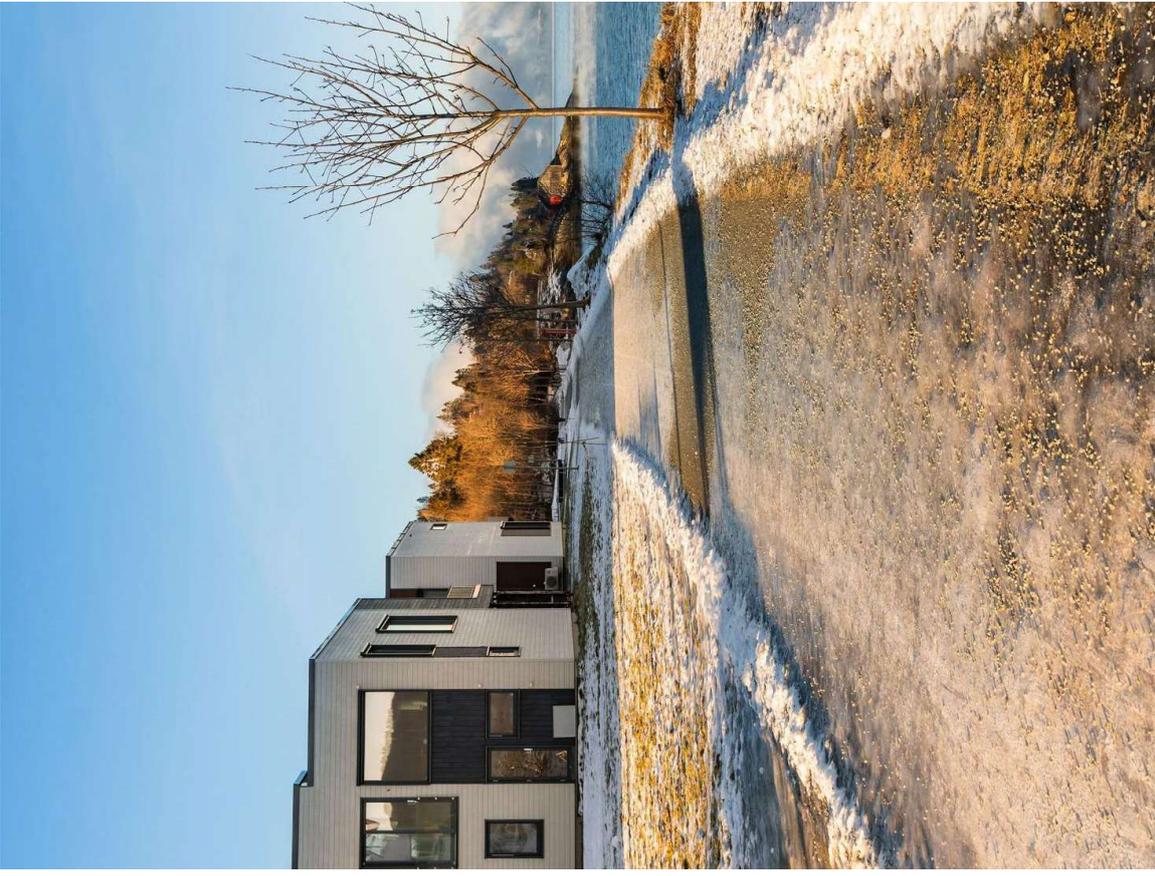
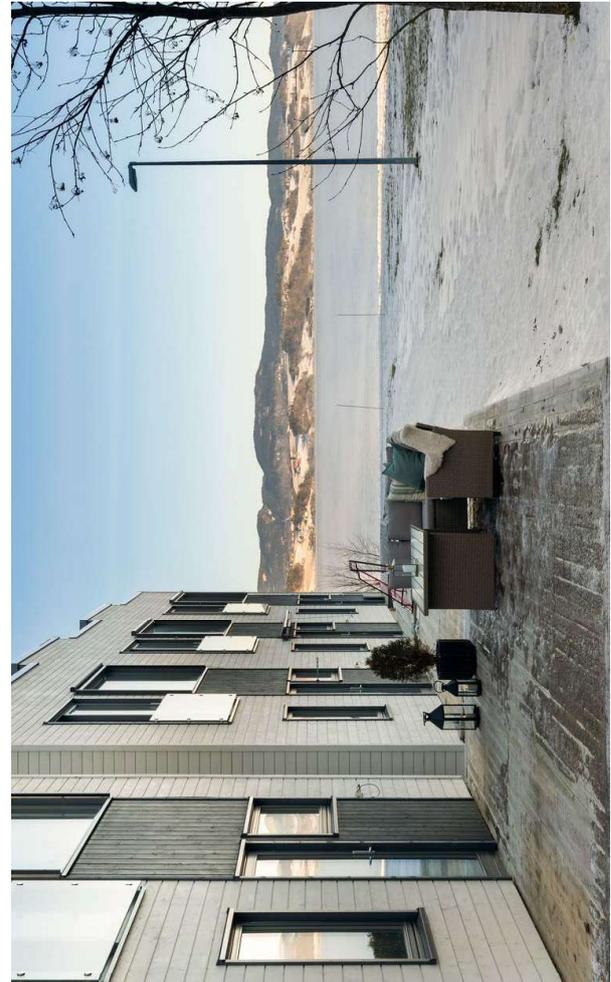
Det tredje soverommet befinner seg i hovedetasjen. Soverommet på 8,5 kvm har tidligere vært benyttet som hobbyrom/kontor. Her kan du innrede etter eget behov og ønske.



PÅFØLGENDE BILDER ER AV UTEOMRÅDET

"Det er et veldig fint område å bo i med små barn. Flere lekeplasser i kort avstand fra huset og store felles plenområder med mye plass til lek og ballspill. Kort vei til badebukta med fin strand og skog rundt."



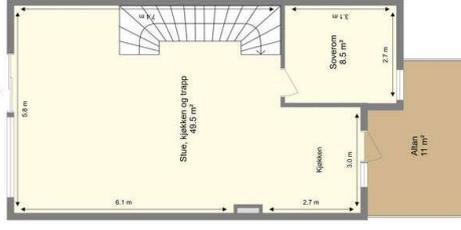


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



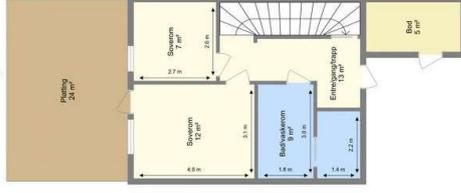
Elliløkken 50
2. etasje



Bokavsett inkluderer innvendige vegger og et større enn summen av rommenes størrelser.
Praktisere er en illustrasjon over rommefordeling, og er ikke i målestokk, mindre avvik kan forekomme.



Elliløkken 50
1. etasje



Bokavsett inkluderer innvendige vegger og et større enn summen av rommenes størrelser.
Praktisere er en illustrasjon over rommefordeling, og er ikke i målestokk, mindre avvik kan forekomme.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig er på kr 1.034.108 per 31.12.24.
Formuesverdi som sekundærbolig er på kr 4.136.431 per 31.12.24.

Felleskostnader

Felleskostnader pr. 22.01.26 er på kr. 2.231,-.

Felleskostnader inkludert:
Driftsdel – kr 1272,-
Velforeningskontingent – kr 157,-
TV/Internett – kr 802,-

*Drift omfatter bla. felles bygningsforsikring, forretningsforehonorar, styrehonorar, felles vedlikehold mm.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesformue er på kr. 2074,- pr.

Lånevilkår

Sameiet har ingen felles lån.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Velforening

Det er plikt medlemskap i Elløkken velforening.

Kontingenten dekkes av felleskostnadene.

Seksjonen har også en plass på felles parkeringsplass.

Velforeningens økonomi:

Driftsinntekter – kr 217.168,-
Driftskostnader – kr 169.539,-
Driftsresultat – kr 47.629
Årsresultat – kr 59.456,-

Velforeningen har en stabil og god økonomi. Få ekstra utlegg, og prisjusteringen er tatt hensyn til ved forrige budsjettering. I budsjett for 2025 er det tatt høyde for ytterligere prisøkninger, og med ventede kontingenter fra to nye sameier ender budsjettet godt på plussiden.

Velforeningen har en egenkapital på kr 341.740,- og disponible midler pr. 31.12.24 på kr 341.740,-.

Et bil på parkeringsplass
Saken har vært drøftet tidligere. Kostnaden blir for stor for et sameie av denne størrelsen, og ettersom at 6 av 7 seksjoner har installert billader i carport, er alle enige om at det ikke er behov for en ekstra lader på enden av husrekka. Saken tas ikke med videre.

Tak over døra på balkongen

Må søkes til styret før oppsettelse da det faller inn under skjønsdpliktige tilbygger 0,5m fra bakkeplan. Dette mest som en formållitet, og for å sørge for at allerede vedtatt design følges.

Pergola på markplattning

Det foreslås et ekstraordinært møte med alle beboere til stede for det tas en avgjørelse på om dette godkjennes å sette opp, selv om det ikke foreligger noen formell søknadsplikt.

TV & internett

Saken omhandler hvorvidt man kan endre avtalen, om man ønsker kun TV eller kun internett. Per i dag har ikke sameiet en Flex-avtale, noe som medfører et tillegg i prisen hvis man ønsker kun internett eller kun TV. Sameiet venter på svar fra Telia hvor mye en slik avtale vil koste, men dagens avtale er en avtale som inkluderer 100/100 Mbps i internett hastighet og TV-pakke med 50 poeng.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtektene, 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.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie if. 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 oppgir til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjenneelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenneelse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer: 29887926.
Sameiet bestårende av syv enheter, haren kollektiv avtale, hvor forsikringen er inkludert i felleskostnadene.

KJERNEINFORMASJON

BEKRJEVELSE AV EIENDOMMEN**Tomten**

Areal: 965 kvm, Eierform: Fellestomt

Utstyr

Balansert ventilasjon.

SAMEIET / ØKONOMI**Sameiet**

Sameie: Sameiet Elløkken Sjøside 3, O'gmr: 820030532

I eierseksjonssameier blir kjøper eller av en sameieandeli 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 korttidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 dager i året.

Sameiets økonomi:

Megler har ikke mottatt resultatregnskap for 2024 fra sameiet. Det er likevel opplyst om referatet fra årsmøte et positivt resultat på kr 37019,- for 2024.

Parkering

Alle seksjoner har carport som seksjonert tilleggsdel ved inngang til boligen. I tillegg har hver seksjon bruktareal til en parkeringsplass (se vedlegg til vedtektene). Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn. Midlertidig utleie må søkes til styrets.

Saker fra årsmøte 2025

Oppjustering av felleskostnader 2026
Seksjonseiere er enige om at det bør foretas en oppjustering det kommende året i felleskostnadene per måned for å bedre imøtekomme naturlig prisvekst. Dette samt at det må forberedes til at rekken bør vurderes malt utvendig til år etter ferdigstilling (2027).

Sosialt samlingspunkt/grillsted

Det er sendt inn ønske om å etablere et samlingspunkt i form av benker og en felles grill. På lik måte ble det og foreslått å søke utbygging av eventuell gaparuki badebukta. Styret tar med seg dette, og forsøker å forme en skjønn til velforeningen. For mer informasjon kan komplett referat mottas av megler, evt forhøre seg med styreleder.

Tak over varmpumpe

Må søkes til styret for oppsettelse. Dette mest som en formållitet, og for å sørge for at allerede vedtatt design følges.

Offentlige/kommunale avgifter

De kommunale gebyrene er på ca. kr 21 600 pr. år. Beløpet er et beregnet årsbeløp for 2026.

Gebyrene fordeler seg slik:

Vann – kr 4 451,-
Kloakk – kr 4 371,-
Eiendomsskatt – kr 6 862,-
Renovasjon- og slangegebyr – kr 5 841,-

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, samt fei- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader for denne type bolig er normalt:

Kommunale avgifter – kr 21 600,-/år.
Fellekostnader – kr 26 772,-/år.
Innborsikring* – kr 1 140,-/år.
Strøm – ca. 13 000 kWh/år.

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

* Forsikringsbeløpet er et estimert beløp fra if og vil kunne variere ut fra fordelsavtaler, ønsket forsikringsavtale etc.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus - 7 boenheter, datert 30.11.2017.

Videre foreligger det ferdigattest for omgjøring av bod til vaskerom, datert 12.02.26.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et skningspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på bolgen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

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

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

Konsejson

Eiendommen er ikke konsejsonspliktig.

Odol

Det er ikke odol på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Servitutter/rettigheter/forpliktelser**

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Bestemmelse om vann/kloakkledning datert 09.09.2015 med kartverkets referanse 2015/823752-/200.

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

Gjelder også for senere fradelte parseller innenfor reg.plan for Elløkken Bruk.

Med flere bestemmelser.

Overført fra: 5029-M/323

Gjelder denne registerenheten med flere.

Bestemmelse om medlemskap i valgförening/huseierforening datert 19.12.2017 med kartverkets referanse 2017/1420910-2/200.

Seksjonering datert 01.06.2017 med kartverkets referanse 2017/701566-/200.

Opprettet seksjoner.

Snr. 4

Formål: bolig

Tilleggsdel: bygning

Sameiebrøk: 102/714

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er omfattet av Kommunens arealdel 2024-2036, hvor området er avsett til nåværende boligbebyggelse. Den er videre regulert av reguleringsplan 2020207 - vedtatt til boligformål.

Det gjøres oppmerksom på at det er blitt gjort mindre endring av reguleringsplan for Elløkken Sjøside, hvor det er planlagt nye boliger, grunnstruktur og vegareal på østsiden av området Elløkken, samt området "Elløkken bruk" ved nedkjøring til Elløkken, hvor det er planlagt småhusbebyggelse og blokkbebyggelse (201405).

Eiendommens betegnelse

Gnr. 141 Bnr. 323 Snr. 4 i Skaun kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og felleledninger. V.gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private felleledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Privat vei til offentlig vei.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Prisantydning inkludert omkostninger**

3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

99 750,- (Dokumentavgift, forutsatt salgssum: 3 990 000,-)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

113 740,- (Omkostninger totalt)

4 103 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforståets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal imbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal imbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetstilsele

Alle eiendomsmeistringsforetak har lovplågt forskning av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret i mtill kr 15 mill. Dersom kjøpers lånesituasjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes lånesituasjon dekke utgiftene forbuodet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Overtagelse etter nærmer avtale med selger. Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Personopplysninger

Som følge av meglerforståets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter minst 10 år, jr eiendomsmeistringsforskriften § 3-7 (3), er muligheten for å slå slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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 per epost 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 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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgspopgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforikring 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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.fim.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn 1 til 12.000 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette, kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsikninger på el- eller telefonnett. Under budrunder kan akseptfristen 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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

Se forøvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Arealinnetfor omsluttede vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom solgen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhete ne kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt uleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b balkonger som er tilknyttet boenheten.

Lesere og tilbehør

Listen over lesere og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Avokattforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger handelen, samt fritstående kjøleskap.

Likvevl medfølger ikke:

- Garderobeskap på lite soverom, 1 etasje.
- To pendellamper i tak på stue/spisestue.
- Vegghengte bokshyller i stue.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgjaver 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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes 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 usert kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmedler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut fra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedring. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kv.m.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr. 10.000 (egenansvar).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) Travikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som å undersøke som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Kristine Sætherbø
Egil Gjønran F Otterholm

Finansiering

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

Vederleg og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsopdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgjaver skal dekke illelleleggingsgebyr kr. 16.900,-, markedsføringspakke kr.23.900,-, grunnboksutskifter kr.250,-, visning kr.2.950,- pr.stk, prospekter kr.2.000,-, kredittkostnad kr.2.000,-, gebyr elektronisk signering kr.500,- og salgsgaranti kr.0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 43.423,-. Utleggene omfatter tinglysing av sikringsobligasjon, innhentning av tinglyste erklæringer, eierskiftegebyr, til foretningfører, opplysningsgebyr til foretningfører, oppgjørskostnad, foto, tilstandsrapport og kommunal informasjon. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget, med unntak av kostnadene til taksmann og kommunal informasjon. Alle beløp er inkl. mva. I tillegg kommer det evt. kostnader for boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppkjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse 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 motformodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmedlingsforetakene som er tilknyttet, Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS – formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerrom – leverandør av digi tale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bornega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring, 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.

Meglerselekskapet er en avdelning i Bornega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket

Trondheim Syd Eiendom AS
Org.no: 987 716 816
Ansvarlig megler: Oscar Kirkevollen

Dato salgsoppgave
31.12.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Elliløkken 50, 7353 BORSÅ

17 Jan 2026

Informasjon om eiendommen	
Adresse Elliløkken 50	Eiendomsnummer
Postadresse Elliløkken 50	
Opplysninger om selger og salgobjekt	
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Når kjøpte du boligen? November 2020	
Har du selv bodd i boligen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Når og hvor lenge har eleven bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eleven ikke har bodd i boligen er det fin om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eienskapet. Har bodd i boligen siden 02.11.2020	
Har du kjennskap til felt for eller mangler ved boreteknologisannsetts fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.	
Informasjon om eksisterende husforsikring Fremtid Forsikring AS-70	
Informasjon om selger	
Selger	
Sierhenho, Kristine	
Selger	
Ottobolm, Egil Gjoran	
Forbehold	
Selger tar spesifikt forbehold om felt og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjøperens forbehold. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som felt eller mangler senere.	

Side 1



Boilggjiper oppfølides til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært føll på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utvendig og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, stupa eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har samsett eller boretinger hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenerting?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært føll 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

Side 2



10.1.2 Årstall
 2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Forretil kort hva som ble gjort av faglærte
 Koblet taklamper på sine på to separate lysbrytere med dimming

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Besa Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.2.2 Årstall
 2021

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.2.4 Forretil kort hva som ble gjort av faglærte
 Innstaller ebbilader i ceppor

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 OneCo Elektro AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brom, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært føll på urvendige eller harvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på urvendige eller harvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljekum på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært føll på varmanlegg eller ventilasjonanlegg?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjemmer til

16 Er det utført arbeid på varmenlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjemmer til

16.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
 2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Fagligt Ufagligt

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av fagpartene
 Service på vannpumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Midt-Norge vannpumpe service

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Skjetheter og sprekker

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

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i lulligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjemmer til
- 20 Har det vært skadedyr i fyllrområdene til samlet eller boretslag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjemmer til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjemmer til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i samlet eller boretslag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjemmer til

Side 4



Planer og godkjenninger

23 Mangler lulligheten bruksanvisning eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjemmer til

24 Har du bygd på eller gjort om kjøler, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som lullighet, lybdel eller lignende?
 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjemmer til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjønans for eiendommen eller marcområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjemmer til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskomnader eller follesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjemmer til

30 Er samlet eller boretslaget et innbvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjemmer til

Andre opplysninger

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

Skriv opplysningene her:

Filter på ventilasjonsanlegg er skiftet utiflg.
 Markspilting utført sommer 2024. Arbeid utført selv.

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 regnet i Grunnselger Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48881987

Side 5

Elliløkken 50 7353 BØRSA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 2017
BRA: 108 m²
BRA-i: 103 m²
Rapportdato: 18.1.2026 (Gyldig til 18.1.2027)

Samlet vurdering



GNR: 141 BNR: 323 SNR: 4

Gjermund Ekren
Takt-forum Trøndelag AS

ge@ttf.no
47294356

Elliløkken 50
7353 Børsa

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0. Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på aldring og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utørelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1. Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal aldring, og strukturtak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utørelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2. Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha full utørelse, en skade eller symptomer på skade, sterk aldring eller nedsett funksjon. Graden gjelder når bygningsdelen trenger vesilshold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å vende 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 krevende 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 (TG-U) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkellesidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG-U omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til arbeidsregulering (Tryggers bolghandl) av 6. juni 2021 nr. 1852, jkt forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgraden i rapporten er fassatt i tråd med kriteriene i NS 3000:2016.

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

Rapporten erstatter ikke sakens opplysningsplikter eller kjøpers undersøkelsesplikt ved elektriske tilstandsrapporten er en beskrivelse og vurdering av byggeverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved aliesalste. Tiltakshekk eller utlegg informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvelvarer, brunvarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsskikken. 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 bygningsskikke.

Ved tilstandsgrad 0 og 1, gir det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsskikken da bare har normal tilstand.

Hvis et rom eller en bygningsskikke i tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige nedlegge for årsaken til og korrasjonen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et gjeldningsmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsskikke som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/reviterenten 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 utgitt rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Superakt AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig boligmarked. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38093>

Dokumentasjon på håndverker tjenester

Desom 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 eleven dokumentere bulken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekræftelse fra den eller de håndverkene som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsskikke skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal brukes teknisk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig i uterom. Bygningssakkyndige skal flytte på bespisemøbler og andre møbler på det rom de undersøker, og skal flytte på de nødvendige elektriske installasjonene. Dette gjelder også hvis det er avlagt ferdig murte møbler, og investert i disse ikke skal være vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsskikker med tilstandsgrad 102, 103 eller 104 (ikke undersøkt) er oppsumert nedenfor. Etter tilstandsgraden er satt, og er merket som et forenkelt sammendrag, utgjørende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-U	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, plattning	På grunn av sne på befaringssdag så er kontrollen noe begrenset.
Taktekking	På grunn av mye sne var det ikke mulig å gjennomføre en tilfredsstillende kontroll av taktekking.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggeskikkens tegninger

Rom benevnt som bod på tegninger forevist fra det kommunale arkivet er i dag innredet som et verkrom. Forholdet har vært slik siden boligen var nybygd, men dette er en brukendring fra tilleggssal til hovedsal og det anbefales å sende inn en søsøkt som brukendring til kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befringsdato	16.1.2026
Rapportdato	18.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: Kristine Sætherbe
 Navn: Egil Gjeren Fagerheim Otterholm

Tilfælde ved inspeksjon: Ja
 Tilfælde ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenmelding fremkalt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Gjermund Eren
 Firma: Tekst-forum Trenddel AS
 Tittel: Vestre Rosten 69, 702 Heimdal

Telefon: 47294966
 E-post: ge@tt.no
 Adresse: Vestre Rosten 69, 702 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Elløkken 50, 7353 Bæra
 Kommune: 5029 Glåsen 141
 Seksjonnr: 4
 Byggeår: 2017
 Boligtype: Rekkehus

Bruknr: 323
 Lelignetsnr:

Flekknr:

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført i to etasjer over stupa på grunn. Rekkehuset har en bærende konstruksjon bestående av treverk og utvendige fasader bestående av stående og liggende trekløst. Etasjefulle er et trebjelkveg og det er vinduer og dører med 3-lags glass samt slutt ytterdør med innfelt glass.

5. Arealinformasjon

Arealinngingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealer gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være maloverdege selv om bruken er i samsvar med byggesaksforsett.

Arealer beskriver boligens brukareal i tre definerte kategorier:

Internt brukareal	BPA-I	Brukareal innenfor boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Ekstern brukareal <th>BPA-e</th> <th>Brukareal av rom som tilhører boenheten med adgang via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggarareal mellom brukareal</th>	BPA-e	Brukareal av rom som tilhører boenheten med adgang via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggarareal mellom brukareal
Innglasset balkong <th>BPA-ab</th> <th>Innglassede balkong (fnyttet boenheten. Veggarareal mellom innglasset balkong og annet brukareal tillegges areal balkong</th>	BPA-ab	Innglassede balkong (fnyttet boenheten. Veggarareal mellom innglasset balkong og annet brukareal tillegges areal balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette areal er ikke inkludert i boligens brukareal.

Ikke maloverdege arealer som skytes skyte (A/L) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres allene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BPA, BPA-e og A/L kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://www.spm.no/om/byggesak/arealinformasjon-om-saksforsett>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal	BPA	BPA-I (internt brukareal)	BPA-e (ekstern brukareal)	BPA-ab (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Etasje	49	44	5	0	24
1. etasje		Romfordeling: Entre, base/vaskerom og 2 soverom.	Romfordeling: Utvendig bod.		
2. etasje	69	69	0	0	11
		Romfordeling: Stue, kjøkken og soverom.			
Totalt m²	108	103	5	0	35

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støt-plåte på mark
Er bygningen utsatt for tilslag av overflatevann (ferromgull inn mot bodgen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedlep ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Balgen er oppført med støpt plåte på mark og det er ikke registrert tegn som tåler at det er mangelfull funksjon på utvendig lukkeskin.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plåte på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/fiss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Balgen er oppført med støpt plåte på mark og kontrollen begrenser seg til visuell besiktigelse av innvendige gulvoverflater. Det er ikke registrert symptomer som tåler at det er svikt av konstruksjonsmessig betydning.	

6.3 Balkong, terrasse, plating

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, plating	TG-HU
Det er etablert en altan med adkomst fra kjøkken fra 2. etasje og det er etablert en plating på basisen av bodgen. På grunn av sne på befaringstid er kontrollen noe begrenset.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å gjennomføre en kontroll når sneen har smeltet.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 3-lags glass. Slett ytterder med innfelt glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggesår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist vannflette kerner, lukkeskader eller støtskader?	Nei
Er det ved stikkprover registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig setring som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stålens kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggesår?	Nei
Er det påvist skjevhet/fiss/sprekker/senninger?	Nei
Er det påvist lukkeskade/sopp/råte eller silt overfluse?	Nei
Er det lutt eller ingen lutt av kledningen?	Nei
Er det manglende museetting i medkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Balgen utvendige fasade fremstår i tilfredsstillende stand, med kun behov for normalt vedlikehold.	

6.6 Takkonstruksjon og løft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type løft	Flatt tak (konstruksjon uten løft)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken

Er det registrert symptom på avvikellær/vesentlige avviker/feilbygninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollert
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/dåte eller spor etter freskadennsmøkk?	Nei
Er det tegn på utførelseslig feilting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollert
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Takkonstruksjonene er en likket konstruksjon og kontrollen begrenser seg til visuell besiktigelse av innvendig overflater og ingen tegn til avvik blir registrert på befaringstidspunkt.	

6.7 Takteking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takteking	TG-HU
På grunn av mye sne var det ikke mulig å gjennomføre en tilfredsstillende kontroll av takteking.	
Anbefalte tiltak/ytligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebelegget, Stept golv på grunn
Er det påvist nedbryt, sprekker eller avvik i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av at det ved kontroll med nivåeringslaser, ble målt lokale høydeavvik under 10 mm og totalt avvik under 15 mm. Målingene er utført i relevante rom, med minst to rom kontrollert.	

6.9 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt/lekkader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal allsagje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er fra byggår og fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal brukssallasje, eller tatti betraktning.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringstidspunkt.	

6.10 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Rom benevnt som bod på tegninger forevist fra det kommunale arkivet er idag innredet som et vaskerom. Forholdet har vært slik siden boligen var nybygd, men dette er en bruksendring fra tillaggsdel til hoveddel og det anbefales å sende inn en søknad om bruksendring til kommunen.	
Er det avdekket forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigstøt / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til renning, dagdrøstehold eller salthøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndfanger eller åpninger mellom trinn på innvendig trappe i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk i bakgrunnen/assjulerende trepp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarer i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarer, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til andefanger?	Nei
Er det krav til aspe for søkostat fører?	Nei

6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegg etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra toppåstede?	Nei
Mangler det etablingsmuligheter på avloppsløst?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.	TG-1

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert foretaksrapport?	Ja
Er det manglende vannstoppsystem i tilknytning til eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordjerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende ledning av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondensat?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller aktaer på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tapstøppler samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det tilfyllig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.	TG-1

6.13 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det fiskele el-løyn eller utført utvidet el-kontroll løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det manglende samarbeidskløring på arbeider utført etter 01/01/1999?	Nei
Er det manglende kursforregnelser?	Nei
Er det manglende samarbeid mellom kursforregnelser og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på baderen bursvadd?	Nei
Er kabler utlitretkkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelføringer og hull i inntak og skningskap ikke er tettet?	Nei
Spørsmål til eier: Leses skringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannlilje eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk Selger kan fremlegge samarbeidskløring for utveksling på anlegget og det ble ikke avdekket vesentlige svikt på betingelsesdag. Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggers boligbndel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrotdygd personell. En bygningssakkyndig har vesentlig kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll. Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenkjede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. Et anlegg kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.	

6.14 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Desember 2025.
Totalvurdering av varmesentral Varmepumpe fremstår uten vesentlige tegn til mangelfull funksjon på betingelsesdag.	TG-1

6.15 Varmtvannsbereder

Plasering bereder	
Bad/vaskerom	
Fundament	
Plasert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
187 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det utført arbeid på anlegget etter byggesak?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fremstår uten synlige tegn til avvik.	

6.16 Ventilasjon

Type ventilasjon	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeid på anlegget etter byggesak?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at det er utført alle filterbytte.	
Er det tegn på fukt eller mugg / filter?	Nei
Er det rom med manglende stillert/avtrekk?	Nei
Er det tegn på uforventet luftveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringstidspunktet.	

6.17 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg	
Er det gjennomført arbeid etter opprinnelig byggesak?	Nei
Er det påvist avvik i teor om høydeforskjell på tettsjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsett for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kaldt rom?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hullrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/fuktledar/fuktledar på overflater eller sludstøy?	Nei
Er det registrert knikk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

Membran, tettsjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettsjikt/føring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utløstater /lekk rundt renneringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist fall uteriden, feil materialvalg, eller skader i tettsjikt med fare for fuktledar?	Nei
Har membran/tettsjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettsjikt og sluk	TG-1
Det registreres ingen synlige tegn til fuktledarveksler.	
Sanitærutstyr	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innbygd isalterne til dekket?	Ja

Er det manglende demring av lukeåpning fra innebygde sistemer?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-I
Rommete innredning fremstår uten vesentlig tegn til akasie.	
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-I
Det er etablert avtrekk som er en del av det balanserte ventilasjonsanlegget. Avtrekket fremstår med normal funksjon på befinningsdag.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra soverom uten at det er påvist unormale forhold.	
Dokumentasjon	
Fremlegg dokumentasjon	Ja
Søker kan fremlegge FDV-dokumentasjon.	

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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



Energisjett



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for bygningen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligen energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligseier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår	2017
Bygningstype	Rekkehus
Bruksareal	108,0 m²
Oppvarmet bruksareal	108,0 m²
Oppvarmet etasje	2
Bygningsmateriale	Tre
Oppvarming	Elektrifisert, Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Energi

Beregnet vedtatt levert energi i normalt klima er et tallskall for å sammenligne bygningens energiforbruk, der ulike energibærere (gass, fjernvarme, varmepumpe) veides ulikt.

Beregnet vedtatt levert energi i normalt klima

Pk, KVM pr. år
103,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokal klima

Pk, KVM pr. år
109,68 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 846 kWh

**Vedtekter
for
Sameiet Elliløkken Sjøside 3**
(org.nr. 820030532)

Vedtektene er fastsett i forbindelse med opprettelsen av sameiet og er endret i ordinært årsmøte 03.06.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Elliløkken Sjøside 3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 01.06.17.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 7 boligseksjoner på eiendommen gnr. 141 bnr. 323 i Skaun kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter terrasser og carporter med tilhørende bod ved innganger. Det henvises her til tinglyst seksjonsbegjæring.

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

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

1-3 Velforening

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Rettslig råderett over parkeringsplasser

Alle seksjoner har carport som seksjonert tilleggsdel ved inngang til boligen.

I tillegg har hver seksjon bruksrett til en parkeringsplass på felles parkeringsplass. Fordeling av disse parkeringsplassene foretas av utbygger ved innflytting. Fordelingen følger som vedlegg til vedtektene.

Midlertidig utleie av parkeringsplass på fellesareal skal godkjennes av styret i sameiet.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskapp fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

- (3) Sameieren har også ansvaret for oppstakning og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
- (4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Oppdåder sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
- (6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.
- 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**
- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesserhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

5-2 Panterett for sameierens forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

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

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

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

8-7 Vedtak på sameiermøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

- (6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesareal vedlike
 - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådgigheten over seksjonen

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

9. Ugjildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugjildhet

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

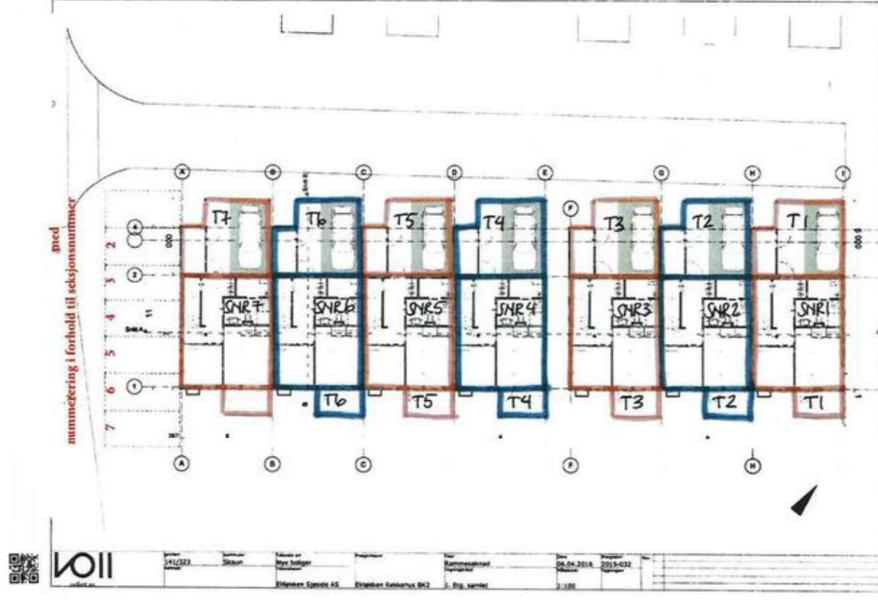
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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



ORDENSREGLER FOR SAMEIET ELILØKKEN SJØSIDE

Vedtatt i ekstraordinært samselsmøte den 27.11.17

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. Sameielene 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.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakelakkjer eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra demne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmpumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den for fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

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

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter

for

Elliløkken Velforening

Vedtatt på stiftelsesmøte den 19.05.16

§ 1 Navn

- 1.1 Foreningens navn er Elliløkken Velforening.

§ 2 Formål og virkemidler

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

- 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 leksplasser og friområder jfr. vedlagte kart, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt den 12.12.15. Kartet følger som **vedlegg 1**.

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

§ 4 Juridisk person

- 4.1 Velforeningen er selveiende og en frittsittende juridisk person, med personlig 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 samelene.

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 drit og vedlikehold veier, grøntarealer og leksplass.
 - Bryting og strøing inkludert sukkerveger 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 fremmaatt 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 samelene. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene fra samelene 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 innreder på velforeningens område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer, dis disposisjonsrett til deler av omfådet, dog under tilsvarende des 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 urimeelig 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. Derksom 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.
- Sikke 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. ansatteiser, 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 framnærte 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.

Elløkken Velforening kan ikke oppløses.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
 ELLILØKKEN SØRSIDE
 Gnr. 141 Bnr. 190, 29, 235

Kommunens arkivsaknummer: 12/377

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

Skaun 04.07.2014

Tor Arne Høy

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

§ 2 Arealformål
 Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Konsentrert småhusbebyggelse
 - Blokkbebyggelse
 - Renovasjonsanlegg
 - Energianlegg
 - Uteoppholdsareal
 - Lekkeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg
 - Kjørveg
 - Fyllingslag
 - Gangareal
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Parkering
- Grønstuktur
 - Turdrag
 - Turveg
- Hensynsoner
 - 370 Høy spenningsanlegg H370_1

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

§ 3.1 *Utrykkelig plassering og høyder*
 Innenfor felt BK1, BK2 og BK3 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse: fleretasjebolig, kjedehus, rekkehus og løsblokk med tilhørende utebod og garasje/carport. Sportsbøa og carport/garasje som er plassert i tilknytning til boligen skal inngå i beregningen av BRA.

Tillatt utnyttelse for de enkelte delfeltene er:
 BK1: Minimum BRA = 1 400 m² og maksimum BRA = 2 800 m²
 BK2: Minimum BRA = 1 400 m² og maksimum BRA = 2 800 m²
 BK3: Minimum BRA = 2 000 m² og maksimum BRA = 4 000 m²

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

§ 3.2 *Utforming*

Orientering, formgivning, fargevalg og materialett skal samordnes innenfor hvert deifelt. Bebyggelsen skal ha størrelsesvolum med småhuskarakter. Bebyggelsen skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med hverandre. Det tillates flat tak eller pulltak innenfor hvert deifelt.

§ 3.3 *Uteoppholdsareal*

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

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

§ 4.1 *Uttrykk, plassering og høyder*

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

Tiltett utnyttelse for de enkelte deifeltene 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 etablering næringsareal/forretning i 1. etasje med BRA inntil 500 m².

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser som vist på plankartet. Tiltett maksimumsgrensbyrde er vist på plankartet. Det tillates takoppbygg for trappestom og heis inntil 4,0 meter over arkitektskolehøder. Rakkverk og ventilasjonsribbe, tillates inntil 3,0 meter over angitte kolehøder. 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 flat tak eller pulltak innenfor hvert deifelt. Takene skal vurderes som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det tillates etablering takterasser.

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

§ 4.3 *Uteoppholdsareal*

Minst 10% av uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre minst 15 % av BRA for boligene. Felles takterasser og uteoppholdsareal i uteoppholdsareal. Minst 70 % av MUA skal være felles oppholdsareal 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 Eliøkken Sjøside AS innehar styreverv i oppstarten av velforeningen frem til ferdigstilling av hele boligområdet. Etter hvert som feltet ferdigstilles suppleres styret med representanter fra sameiene. Samlet Eliøkken 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 betring 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, vesentlig 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.



Kilde: ReMidt
Telefon: 72 48 37 00
Adresse: Havneveien 116, 7300 Orkanger

Utskriftsdato: 16.01.2026

Opplysninger om renovasjons- og slamgebyr

Eiendom			
Kommunenumr:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Seksjonsnr:
5029	141	323	0
			4
Adresse:	Eiendomsnr: 141.323.0.4		
	Eier: Otterholm Egil Gjervan F		
	Referanse: supertakst		
	Ordrenummer: 8937389		

Årsgebyr inkl. mva. + evt. kommunale påslag	Renovasjon	Slam
	5 840,63	0,00

Utestående per i dag (Ikke forfalt)	Sum
	0,00

Restanser per i dag (Forfalt)

ReMidt	Kontonr.	Sum
	8653.06.93041	0,00

Bolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.04	20.02	Januar
2	01.04 - 01.07	20.05	April
3	01.07 - 01.10	20.08	Juli
4	01.10 - 01.01	20.11	Oktober

Fritidsbolig

Termin	Periode	Forfall	Faktureres måned
1	01.01 - 01.07	20.04	Mars
2	01.07 - 01.01	20.09	August

Vi tar forbehold om at opplyst saldo kan være feil dersom innbetaling har kommet siste døgn.

Utskrift av eiendom sortert på varenr

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift sortert på varenr

Eiendom: 141.323.0.4 / 1 (Eiløkken 50)

Avtale nr.	24868	Avtaletype	Privatleieendom
Eiendom	Eiløkken 50	Eiendomsstype	Ikke i bruk
Bruksnavn		Eiendomsforhold	Ikke i bruk
Gårds- og bruksnr.	141.323.0.4	Tinglyst	02.11.2020
Deltalnummer	1	Utgår	

Internkunde	Ressurs
Betalingsform	Eierskiftenummer
Giro	1

Kunde navn	Otterholm Egil Gjervan F	Eier navn	Otterholm Egil Gjervan F
Adresse	Eiløkken 50	Adresse	Eiløkken 50
Postnr/sted	7353 BØRSÅ	Postnr/sted	7353 BØRSÅ
Land	NORGE	Land	NORGE

Beregnet årsbeleg for 2026

Varenr	Varenavn	Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
150	Vannabonnement bolig	3 870,48	3 870,48	580,56	4 451,04
250	Kjøkkabonnement bolig	3 800,88	3 800,88	570,12	4 371,00
721	Eiendomsskatt, bolig og fritid	6 861,96	0,00	0,00	6 861,96
Totalt		14 533,32	7 671,36	1 150,68	15 684,00

22.01.2026

AVT_P03 - Utskrift av eiendom sortert på varenr

Side 1/1

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, tilbakeholdt opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henholdsvis. 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 forsikringselskapet 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 betryggende 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

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 Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonsen 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.

Interesenter 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 nettannonsen. 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. Megleren 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 i år: 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 foresørsel 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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokattforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeplgerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeplingsloven § 6-8.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Eiløkken 50, 7353 BØRSA, Gnr. 141, bnr. 323, i Skaun kommune, oppdregsnr.: 7826-0006
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41 60 20 95, e-post: ok@proaktivno

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

Kjøpesum: kr. _____

Beløp med bokstaver: kr. _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgåve.

Nåværende 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 anonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste anonserte visning ikke bli videreført 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 salgsoppgåven, og de forpliktet seg budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgåve med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er i urdikk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlegg vil bli fremlagt for kjøper og regjer for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til hver for seg, å forhøye bud, motta aksept, og/sållar forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontaktid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Lånestatusjon: _____ Referanse og tilnr.: _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tilarb.: _____ Tilprivat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler
41 60 20 95
ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Syd

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