



aktiv.

Hasselvikeien 968, 7112 HASSELVIKA

Praktisk 2-roms leilighet |
Dagligvare og hurtigbåt like ved |
Fin utsikt og rolige omgivelser



Eiendomsmegler

Thomas Lerstadgrind

Mobil 476 32 249

E-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 38 890,-
Total ink omk.: Kr 1 538 890,-
Felleskostn.: Kr 1 600,-
Selger: Sølvi Børmark Brovold

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 63/94 kvm
Tomtstr.: 996.3 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 55
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1710250349

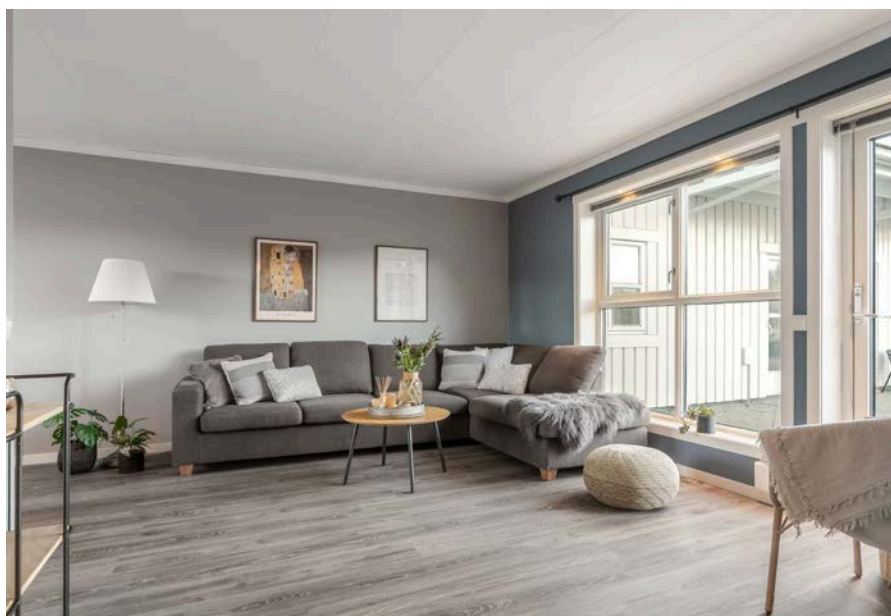
Velkommen til Hasselvikeien 968!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Thomas Lerstagrind har gleden av å presentere Hasselvikeien 968 - En vakker og koslig 2-romsleilighet med fantastisk beliggenhet ved sjøkanten. Leiligheten er på 63 kvm og har en praktisk planløsning med store vindusflater som gir godt med lysinnslipp. Her får man også med et svært soverom med direkte adkomst til badet. I tillegg har sameiet en stor felles terrasse.

Verdt å merke seg:

- Stor felles terrasse
- Praktisk planløsning
- Hurtigbåt kaia like ved
- Parkering i p-/garasjeplass
- Fantastisk utsikt ut mot fjorden
- Kun 100m til nærmeste dagligvarebutikk
- Oppvarming med elektrisitet og varmepumpe

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Egenerklæring	34
Andre vedlegg	40
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 31 kvm

BRA totalt: 94 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-e: 31 kvm - Kjellerstue, soverom og bod.

1. etasje:

BRA-i: 63 kvm - Entre/gang, bad, kjøkken, stue, soverom og bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

996.3 kvm

Beliggenhet

Hasselvikeien 968 har en attraktiv beliggenhet i rolige og naturskjønne Hasselvika i Indre Fosen. Eiendommen ligger med nærhet til Trondheimsfjorden og byr på flotte omgivelser med sjø, natur og et trivelig lokalmiljø. Her har man også hurtigbåtkaia rett utenfor døren med avganger til Trondheim, Brekstad og Kristiansund.

Området gir svært gode tur- og friluftsmuligheter året rundt, med merkede stier, kystnatur, fjorden som nærmeste nabo samt kort vei til både bading, fiske og padling. Kystpilegrimsleden og nærliggende turområder gir fine opplevelser for både korte og lengre turer.

Hasselvika er et levende bygdesamfunn med idrettslag, nærbutikk og skole i nærområdet. Her bor du landlig og fredelig, samtidig som Rissa sentrum nås på ca. 15 minutter med bil. Dagligvarebutikken Joker Hasselvika er ett minutt unna fra man går ut døren.

Dette er et ideelt sted for deg som ønsker ro, natur og høy bokvalitet - med fjorden og friluftslivet rett utenfor døren.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekræftelse til eiendommen. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Primærrom:

Kjeller: Kjellerstue og soverom.

1. etasje: Entré/gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

Sekundærrom:

Kjeller: Bod.

1. etasje: Bod.

Barnehage/Skole/Fritid

Fevåg barnehage ligger sju minutter med bil unna boligen, mens barneskole elever kan gå på Fevåg/Hasselvika skole som er en gåtur på 13 minutter, eller kjøre til Åsly skole som vil ta 14 minutter. Videregående elever må kjøre i 29 minutter til Johan Bojer videre gående skole.

I nærområdet til Hasselvika har man flere idretts- og fritidstilbud. Hysnes idrettshall er like i nærheten av boligen, og her har man en aktivitetshall. På Lykja stadion kan man spille fotball.

Hasselvika har et godt utvalg av både organiserte og uorganiserte aktivitetsmuligheter, tilgjengelighet, dalgivarehandel og skoler/barnehage. Dette gjør området attraktivt for de som ønsker en aktiv livsstil i kombinasjon med praktisk og komfortabel hverdag bort fra byens støy.

Bygningssakkyndig

Stig Magne Selnes

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Stig Magne Selnes informerer om følgende byggemåte:

Leiligheten ligger i delen av boligbygget som er oppført over 1 etasje + kjeller. Over grunnmuren som antas og være i betong er det yttervegger i tre som er utvendig kledd med stående trekledning. Etasjeskilleren er i betong. Taket har saltaks form og er tekket med betongtakstein. Vinduer med isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Kommentar: Det er en sprekk i en flis på gulvet. Dette er beskrevet av takstmann.

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

Svar: Ja

17.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: DF Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Har gått over og mål skjultanlegg i kjeller. Fant ingen anmerkninger.

17.2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Trekt rør, ledninger, koblet elektrisk kontakter og brytere samt varmekabler i gulv i kjeller. Det vil si alt av skjultanlegg. Dette er gjort av eiers ektemann.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det bygges 2 stk. rorbu/sjøbu for utleie som overnatting, av Jørgen Sannan.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Bod i kjeller er søk og godkjent endret til boligareal. Soverom og kjellerstue. Mangler å ha på hull og sette inn trapp. Trapp kan følge med. Areal ca 25kvm.

20.1. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Godkjent endret til boligformål. Soverom og kjellerstue, ca 25 kvm.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ferdigattest mangler da det ikke er hatt på hull ned til kjeller fra leiligheten og trapp er ikke montert. Slik at man kommer seg ikke ned til kjeller fra leiligheten, men må gå ned utenfra for å komme seg til kjelleren i dag. Trapp følger med om ønskelig.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Takstrapporten ifbm salg av eiendommen.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

30.1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: LG Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet verandadør.

30.2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: LG Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør.

Innhold

PRIMÆRROM

1. etasje: Entré/gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

Kjeller: Kjellerstue og soverom.

SEKUNDÆRROM

1. etasje: Bod

Kjeller: Bod

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

TG 2 - TAKTEKKING

OPPSUMMERING: Det registreres en del mosegroing på taksteinen.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales og fjerne mose på taket da denne over tid utvikler seg og øker slitasjen på taksteinen.

BYGGNINGSSAKSKYNDIGES KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er tekket med betongtakstein, undertaket er ikke inspisert da dette ligger skjult. Siden taket (taktekking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket

kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 - NEDLØP OG BESLAG

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det registreres noe overflateslitasje og overflaterust.

ANBEFALTE TILTAK: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

BYGGNINGSSAKSKYNDIGES KOMMENTAR: Takrenner, taknedløp og øvrige beslag er i metall.

TG 2 - TAKKONSTRUKSJON/LOFT

OPPSUMMERING: Det registreres en del fuktmerker i eldre bordtakstro. Det ble ved stikkprøvekontroll med piggelektrode ikke målt unormale fuktverdier i bordtakstroet.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder og misfarginger av bordtakstro anbefales det regelmessig kontroll med kaldloftet, dette med tanke på negativ utvikling.

BYGGNINGSSAKSKYNDIGES KOMMENTAR: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har saltaks form og er en trekonstruksjon med bordtskstro. Det er etablert luke til kaldloftet på det ene soverommet.

TG 2 - VINDUER

OPPSUMMERING: Det registreres noe overflateslitasje. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være vanskelig/umulig og påvise og at punktering av vindusglass må påregnes i tiden som kommer som følge av aldringsslitasje.

ANBEFALTE TILTAK: Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av eldre vinduer/vindusglass som følge av punktering i tiden som kommer.

BYGGNINGSSAKSKYNDIGES KOMMENTAR: Boligen har vinduer med isolerglass, det registreres vindusglass som er datert 1999.

TG 2 - 1. ETASJE > BAD, OVERFLATER VEGGER OG HIMLING

OPPSUMMERING: Badet er av eldre dato. Det registreres 2 små åpne borehull på vegg øvre del rett utenfor dusjkabinettet. Det registreres bruk av plast bak platen på vegg i borehullet noe som ikke er anbefalt da konstruksjonen kan bli for tett.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales og tette åpne borehull med våtromssilikon. Ved en eventuell oppgradering av badet anbefales det og fjerne plast bak platene på vegg.

BYGNINGSSAKSKYNDIGES KOMMENTAR: Badet har fliser og malt glassfiberstrie på vegg og takess i himling.

TG 2 - 1. ETASJE > BAD, OVERFLATER GULV

OPPSUMMERING: Det er påvist sprekker i fliser. Det er 1 gulvflis med riss/sprekk ved døra mot entreen.

ANBEFALTE TILTAK: Våtrommet fungerer med dette avviket.

BYGNINGSSAKSKYNDIGES KOMMENTAR: Badet har fliser på gulv med nedsenket felt i dusjsonen.

TG 2 - 1. ETASJE > BAD, SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er 2 små åpne borehull på vegg øvre del rett utenfor dusjkabinettet.

ANBEFALTE TILTAK: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må påregnes fortsatt bruk av tett dusjkabinett med direkte avløp til sluk. Det anbefales og tette små åpne borehull på vegg med våtromssilikon.

BYGNINGSSAKSKYNDIGES KOMMENTAR: Badet har fliser på gulv og vegg med underliggende skjult membransjikt, samt noe malt glassfiberstrie i våt sone på vegg. Det ble ikke registrert unormale forhold i borehull fra tilstøtende rom rett bak dusjsonen.

TG 2 - 1. ETASJE > KJØKKEN, OVERFLATER OG INNREDNING

OPPSUMMERING: Innredningen antas og være fra byggeår og noe slitasje på kantlist benkeplate ved plass for stekeovn. Ellers normal slitasje sett i forhold til alder.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke behov for strakstiltak utover normalt vedlikehold da kjøkkenet er i funksjonell stand.

BYGNINGSSAKSKYNDIGES KOMMENTAR: Kjøkkenet har laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegg og takess i himling. Kjøkkenet er utstyrt med innredning med malte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum med blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin. Det er etablert avtrekksvifte over koketoppen.

TG 2 - VANNLEDNINGER

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke tett tilslutning mellom indre og ytre vannrør i benkeskap på kjøkkenet i 1 etasje noe som kan føre til lekkasje i kjøkkenskapet om en lekkasje på indre vannrør skulle oppstå og det er ikke etablert avløp fra rørskapet på badet noe

som vil føre til at mann ikke har kontroll på eventuelt lekkasjevann og det vil være fare for at dette vil kunne renne inn i veggkonstruksjonen.

ANBEFALTE TILTAK: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales og kontakte rørfagmann for og etablere fagmessig tetting mellom indre og ytre vannrør i benkeskap på kjøkkenet samt etablere forskriftsmessig godkjent løsning vedrørende rørskapet på badet.

BYGNINGSSAKSKYNDIGES KOMMENTAR: Synlige vannrør i plast (rør i rør system) med fordelerskap for rør som er plassert på badet.

TG 2 - AVLØPSRØR

OPPSUMMERING: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

BYGNINGSSAKSKYNDIGES KOMMENTAR: Synlige vannrør i plast (rør i rør system) med fordelerskap for rør som er plassert på badet.

TG 2 - VARMTVANNSTANK

OPPSUMMERING: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

BYGNINGSSAKSKYNDIGES KOMMENTAR: Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren, denne er datert 1999.

Forhold som har fått TG3:

INGEN

VURDERING AV AVVIK PÅ EL-ANLEGG

OPPSUMMERING:

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det er foretatt arbeider på EL-anlegget som er utført av ufaglært (er foretatt en kontroll av DF Elektro av kurs 11 som forsyner 2 rom i kjelleren) og det foreligger ikke samsvarserklæring på EL-anlegget.

-Det er ikke foretatt radonmåling og det er heller ikke montert radonsperre da dette ikke var vanlig på oppføringstidspunktet.

- Brannskille mellom rom i kjeller som er ombygget fra boder til kjellerstue og soverom antas og ikke være i henhold til dagens krav og i tillegg er dør fra fellesareal inn til soverom i kjelleren ikke brannklassifisert/merket. Det foreligger ikke ferdigattest på bruksendring av rom i kjeller.

ANBEFALTE TILTAK:

- Da det er foretatt arbeider på EL-anlegget av ufaglært anbefales det en grundig kontroll av EL-anlegget (se punkt under elektrisk anlegg) da feil på EL-anlegg kan medfører stor fare for skader på person og bygg.

-For visshet vedrørende radonverdier må det foretas radonmåling, Dette er ikke et krav om ikke boligen brukes til utleieforhold.

-For og avklare omfang av eventuelt avvik ved brannskiller må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagperson.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger p-/garasjeplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind forsikring, polisenummer 24776837

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i

forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

ERVERVSBEGRENSNINGER

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og varmepumpe.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 500 000

Omkostninger kjøper

1 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

38 890 (Omkostninger totalt)

50 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

53 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 538 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 550 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 553 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 30 288 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen og være avhengig av bruk. Kommunale avgifter betales kvartalsvis i Indre Fosen kommune, det vil da

betales Kr. 7 572,- hvert kvartal.

Eiendomsskatt

Kr 1 634 for år 2024

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten betales kvartalsvis i Indre Fosen kommune, det vil da betales Kr. 408,5,- hvert kvartal.

Formuesverdi primærbolig

Kr. 424 250 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr. 1 697 000 for år 2024

Andre utgifter

Til Fosen renovasjon IKS betales:

- Slamtank 15 -16 m3 årl tømning: Kr. 1 450,76,-
- Kommunal andel slam: Kr. 62,52,-
- Renov. nabodeling 660/80 l: Kr. 4 080,-
- Nabosamarbeid: Kr. -720,-
- Kommunal andel renov: Kr. 156,25,-

Dette betales kvartalsvis.

Vannavgift

Kr 8 462 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/5

Felleskostnader inkluderer

- Strøm
- Fellesareal
- Internett
- Enkelt vedlikehold

- Brøyting/strøing

Felleskostnadene betales den 20. hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 600

Andel fellesformue

Kr 28 044

Andel fellesformue dato

27.01.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Flaten

Organisasjonsnummer

926793977

Om sameiet

Sameiet Flaten er et lite sameie i Hasselvika. Sameiet består av fem enheter. Som et eierseksjonssameie er det sameierne som sammen eier fellesarealer og har ansvar for drift, vedlikehold og felleskostnader i samsvar med vedtekter og eierseksjonsloven. Styret består av valgte sameiere som representerer fellesskapet.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styre godkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 55, seksjonsnummer 4 i Indre Fosen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5054/132/55/4:

HEFTELSE:

24.02.1948 - Dokumentnr: 100266 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:5054 Gnr:132 Bnr:55 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER:

Ingen.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

AVVIK

1. ETASJE:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk i 1. etasje.

KJELLER:

Det er blitt etablert soverom og stue i kjelleren. Innredning av stue og soverom i kjeller er et søknadspliktig tiltak, arbeidene er ikke ferdigstilt i henhold til søknaden til kommunen og dette er ikke omsøkt og godkjent av kommunen.

Vinduer i rommene har for liten glassflate til og tilfredsstillende krav til lysinnslipp som er 10 prosent glassflate sett i forhold til rommenes BRA, det er ikke etablert trapp mellom kjelleren og 1 etasje og brannskille mellom kjellerstuen og soverommet og øvrige rom i kjelleren antas og ikke være i henhold til dagens krav.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2025-2036, datert 10.11.2025.

Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Områderegulering Hasselvika" med planID 16242013005, datert 16.10.2014.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSUTLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor Kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 15 000,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 64 389,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

Ansvarlig megler bistås av

Thomas Lerstadgrind
Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no
Tlf: 476 32 249

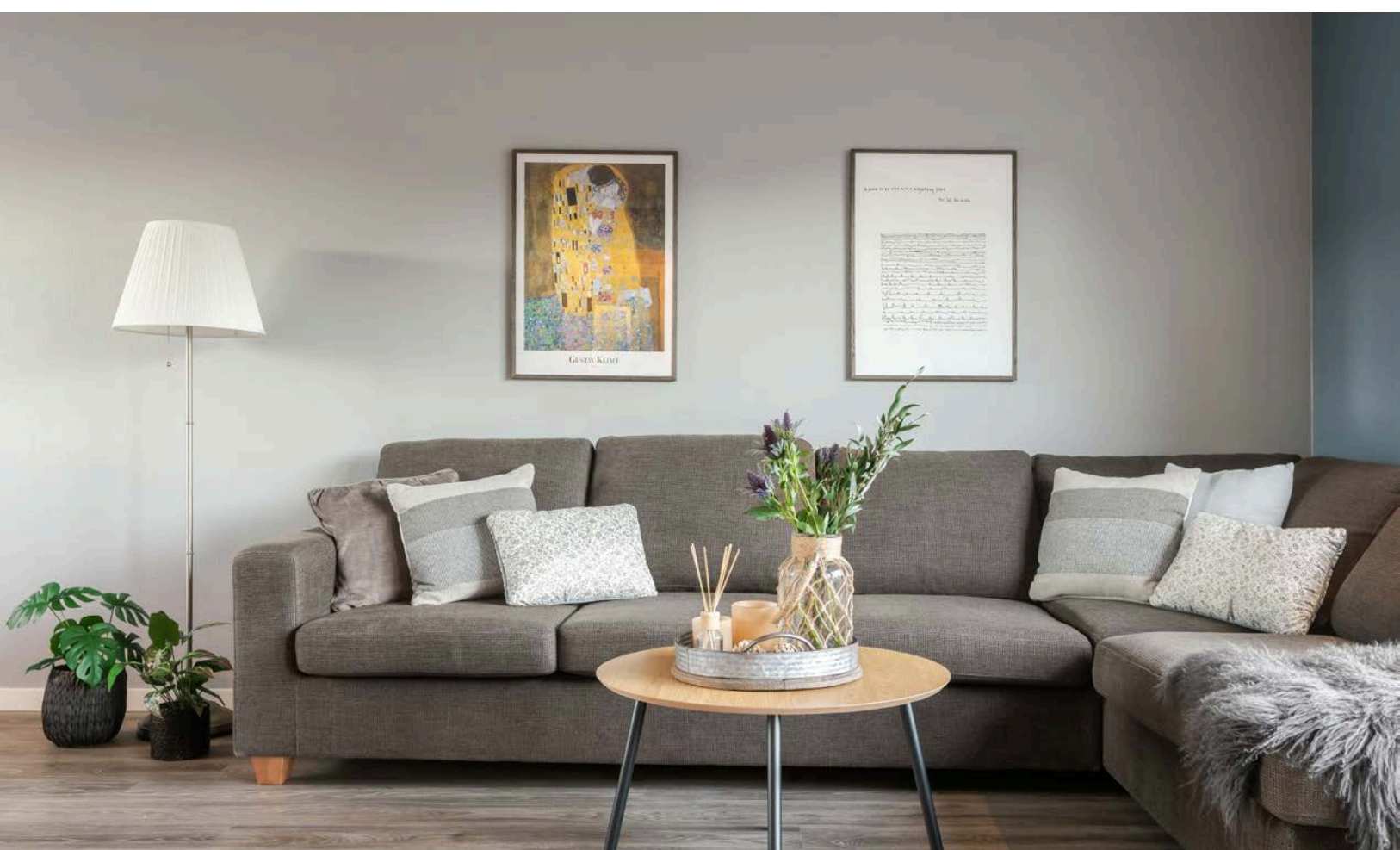
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

05.02.2026

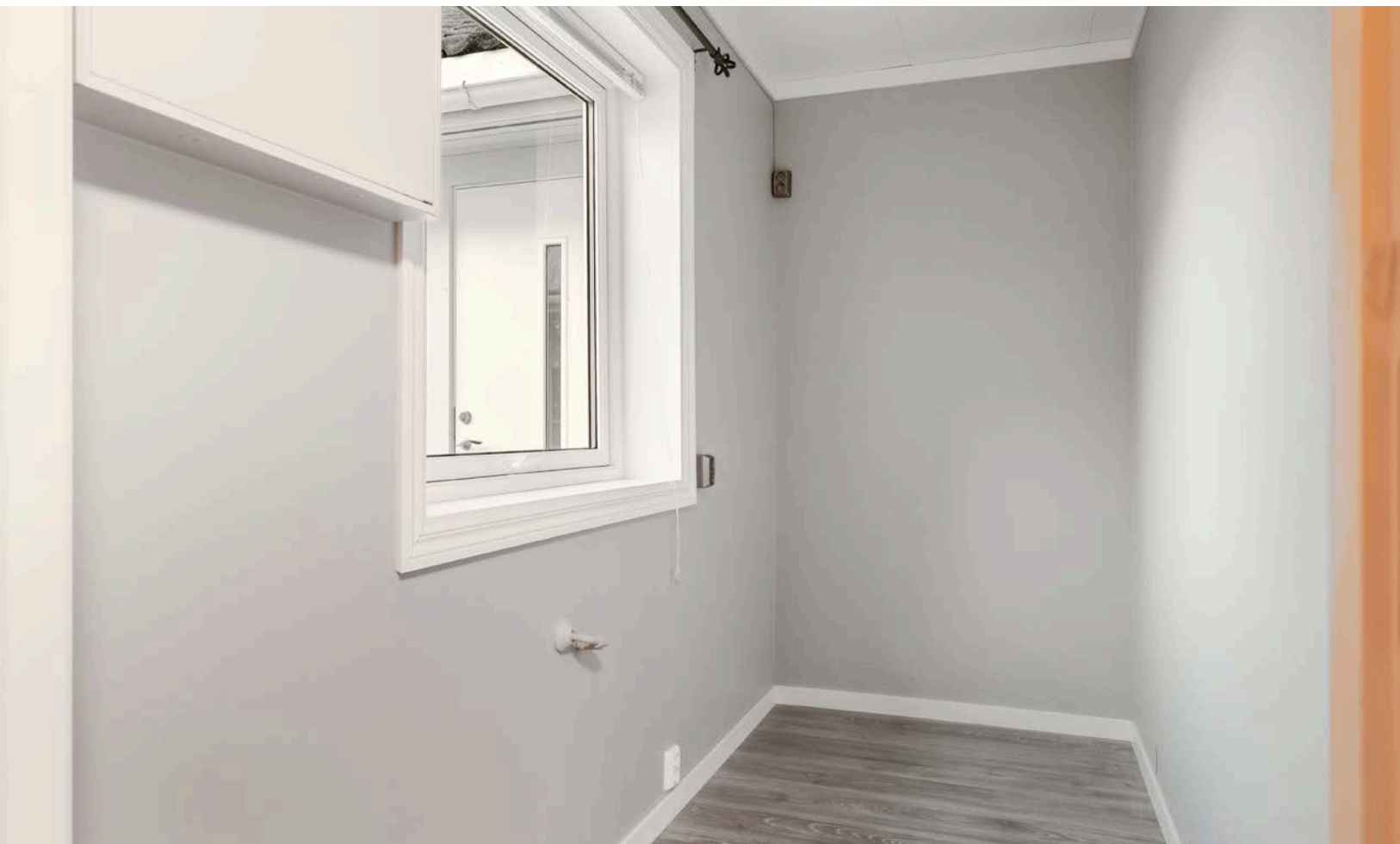


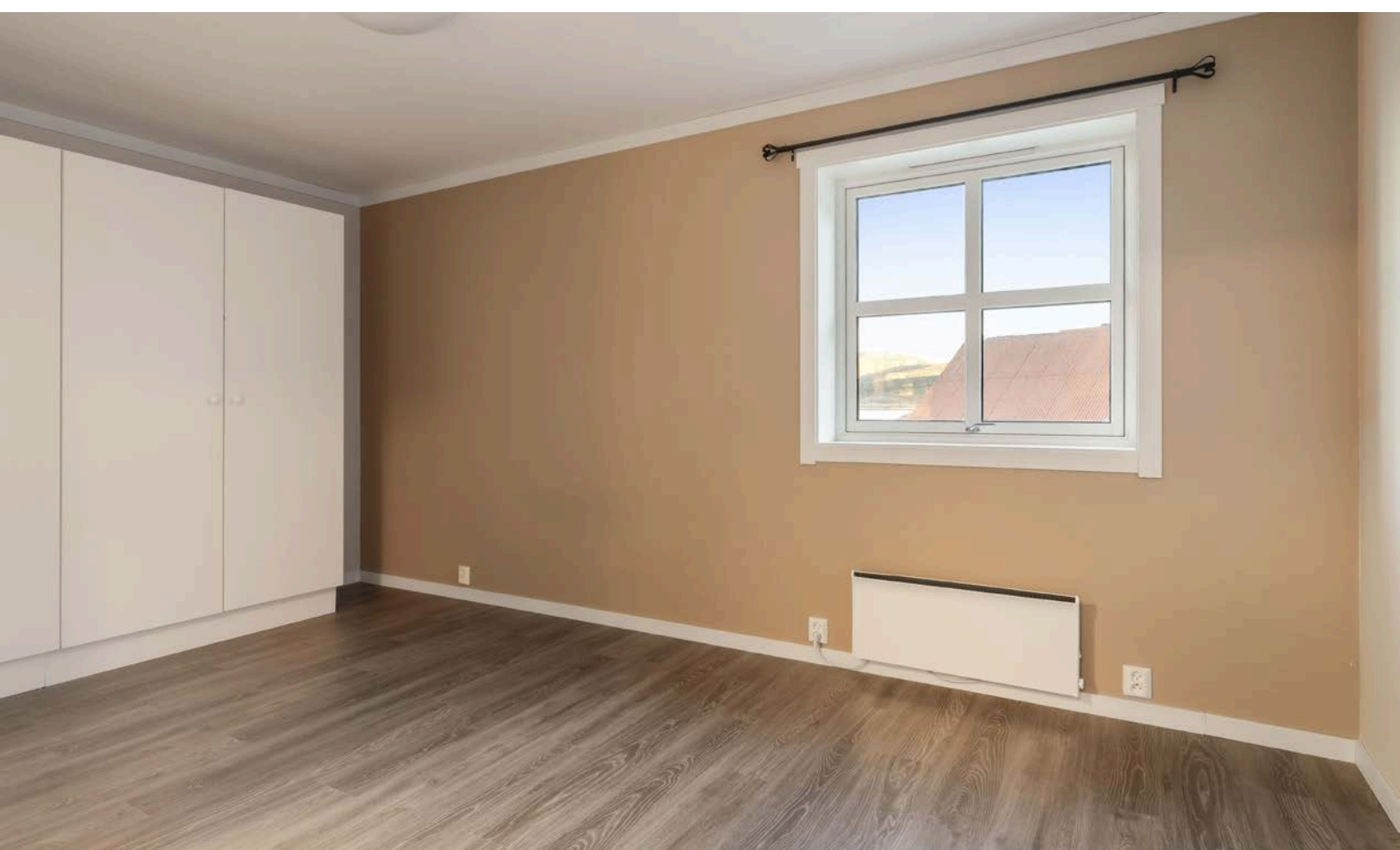








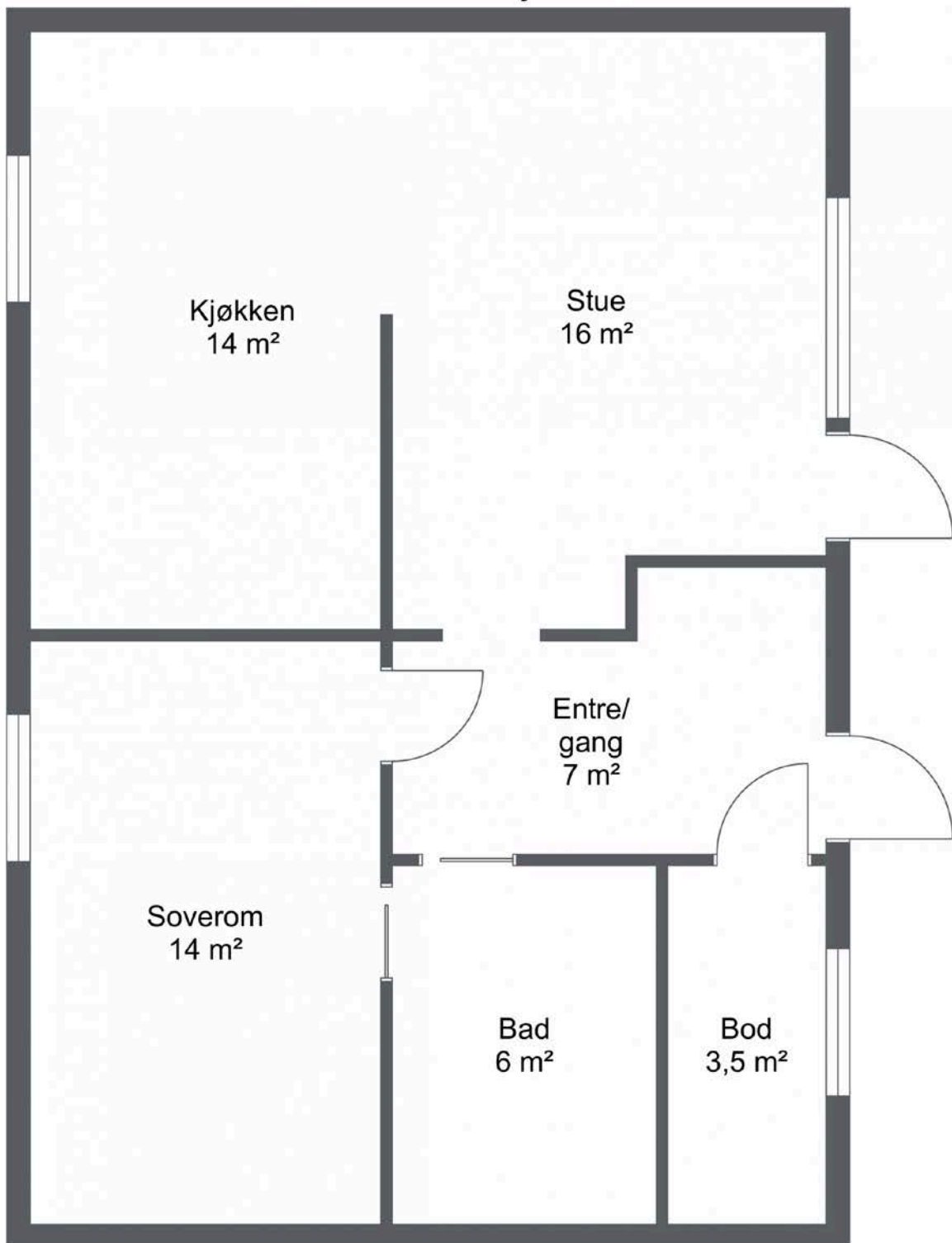








Hasselvikeien 968
1. Etasje



Takst-Stig Trondheim



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Vedlegg

Nabolagsprofil

Hasselvikeien 968

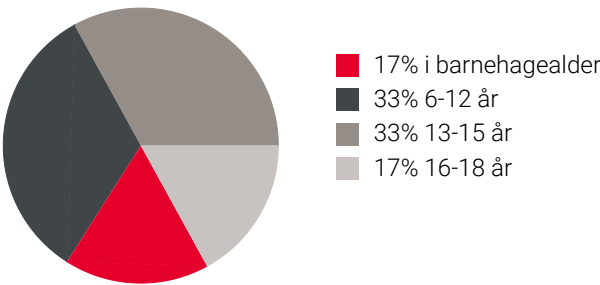
Offentlig transport

🚶 Hasselvika Linje 350	2 min 0.1 km
✈ Ørland lufthavn	1 t 8 min 🚗
✈ Trondheim Værnes	2 t 25 min 🚗

Skoler

Fevåg/Hasselvika skole (1-4 kl.) 10 elever, 1 klasse	13 min 🚶 1.2 km
Åsly skole (1-10 kl.) 430 elever, 22 klasser	14 min 🚗 13.5 km
Johan Bojer vgs	29 min 🚗
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	46 min 🚗 56 km

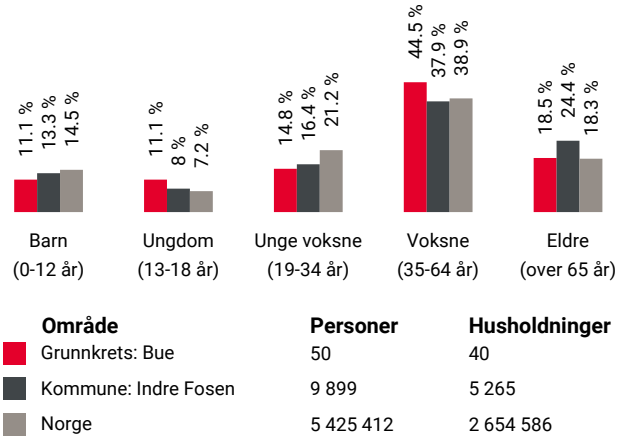
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

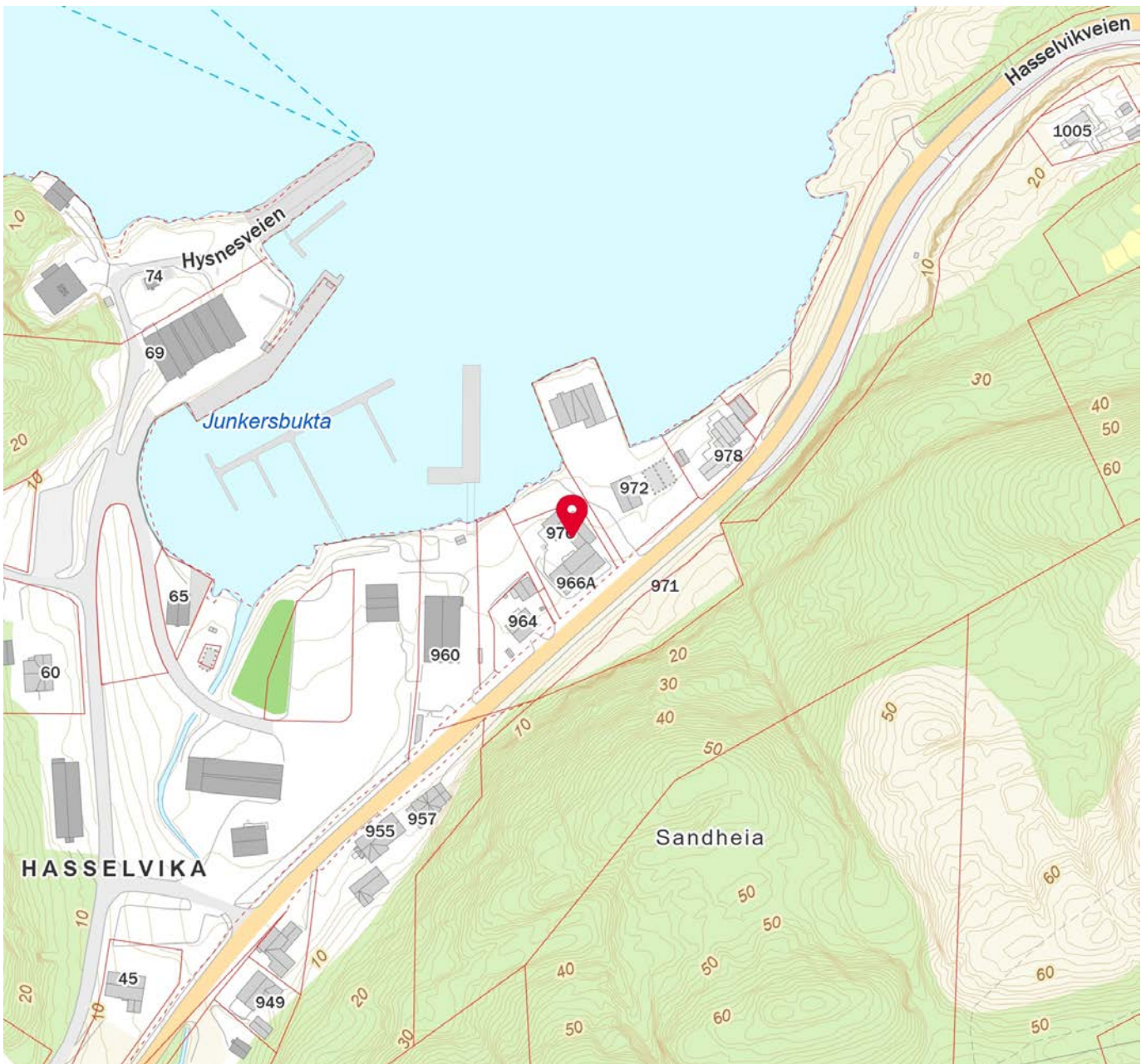
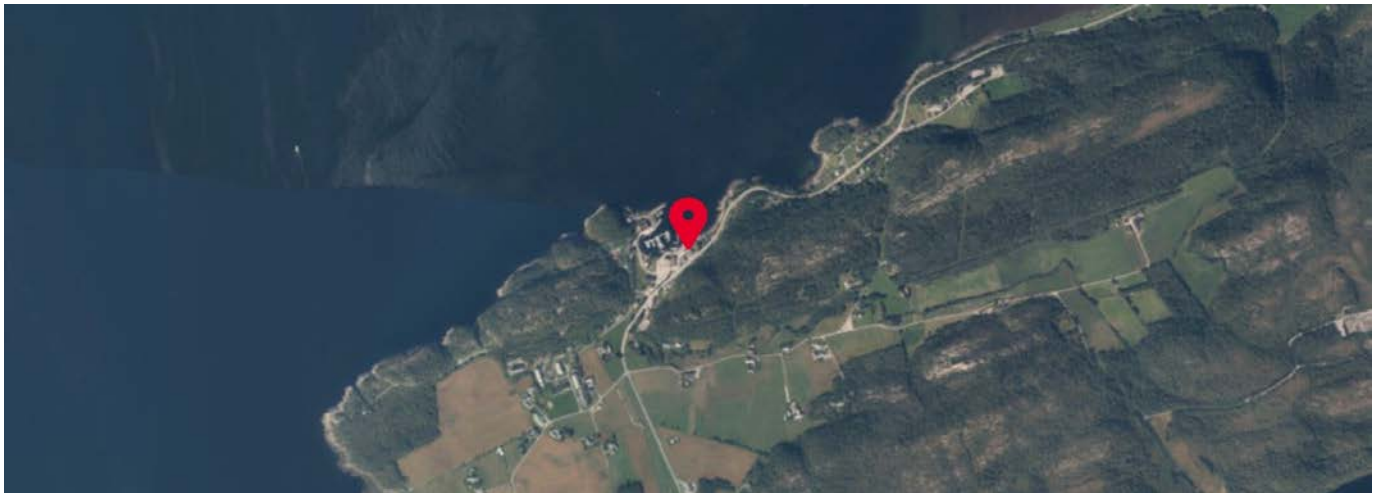
Fevåg barnehage (1-5 år) 9 barn	7 min 🚗 7.5 km
Tryllefløyten musikkbarnehage (1-5 år) 25 barn	13 min 🚗 13.1 km
Fosnaheim naturbarnehage (1-5 år) 28 barn	13 min 🚗 13.5 km

Dagligvare

Joker Hasselvika Post i butikk, PostNord	1 min 🚶 0.1 km
---	-------------------

Sport

⚽ Hysnes idrettshall Aktivitetshall, fotball	9 min 🚶 0.7 km
⚽ Lykja stadion Ballspill, fotball	13 min 🚶 1.2 km
🏊 SKY Fitness Rissa	15 min 🚗





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sølvi Børmark Brovold

Boligen

Hasselvikeien 968

7112 Hasselvika

5054-132/55/0/4

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det er en sprekk i en flis på gulvet. Dette er beskrevet av takstmann.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: DF Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Har gått over og mål skjultanlegg i kjeller. Fant ingen anmerkninger.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Trekt rør, ledninger, koblet elektrisk kontakter og brytere samt varmekabler i gulv i kjeller. Det vil si alt av skjultanlegg. Dette er gjort av eiers ektemann.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Det bygges 2 stk. rorbu/sjøbu for utleie som overnatting, av Jørgen Sannan.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Bod i kjeller er søk og godkjent endret til boligareal. Soverom og kjellerstue. Mangler å ha på hull og sette inn trapp. Trapp kan følge med. Areal ca 25kvm.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent endret til boligformål. Soverom og kjellerstue, ca 25 kvm.

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

♦ **Ja**

Ferdigattest mangler da det ikke er hatt på hull ned til kjeller fra leiligheten og trapp er ikke montert. Slik at man kommer seg ikke ned til kjeller fra leiligheten, men må gå ned utenfra for å komme seg til kjelleren i dag. Trapp følger med om ønskelig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Takstrappen ifbm salg av eiendommen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: LG Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet verandadør.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: LG Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

📍 Hasselvikveien 968, 7112 HASSELVIKA

📖 INDRE FOSEN kommune

gnr. 132, bnr. 55, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 18.01.2026

Oppdragsnr.: 12357-1671

Referansenummer: GQ1338

Autorisert foretak: Takst-Stig Trondheim Stig M Selnes



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Stig Magne Selnes

takststig@gmail.com

403 81 062



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet som fremstår og være i normalt god stand alder tatt i betraktning men med noen anmerkninger og følgelig må noe oppgradering/utskifting og vedlikehold påregnes. I tillegg gjenstår det arbeider i forbindelse med søknad for bruksendring av 2 rom i kjelleren fra boder til kjellerstue og soverom slik at disse blir en del av leiligheten. For videre vurdering anbefales det og gå nøye igjennom rapportens respektive punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i delen av boligbygget som er oppført over 1 etasje + kjeller. Over grunnmuren som antas og være i betong er det yttervegger i tre som er utvendig kledd med stående trekledning. Etagenskilleren er i betong. Taket har saltaks form og er tekket med betongtakstein. Vinduer med isolerglass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

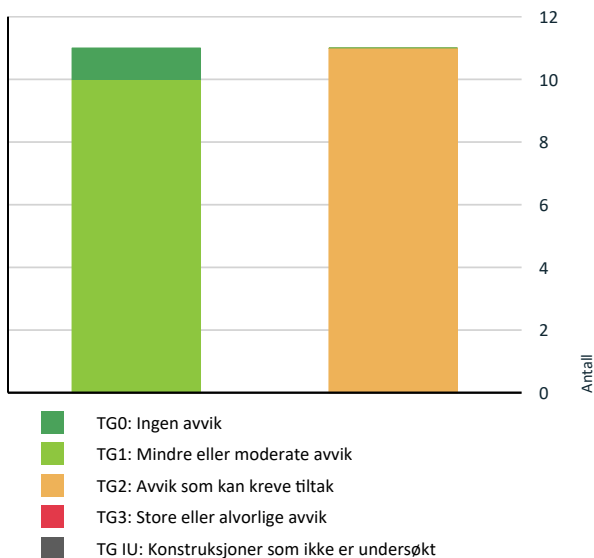
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggetegninger/plantegninger for takstmannen og dagens planløsning er følgelig ikke kontrollert opp mot plantegninger i kommunale arkiver.

Eier opplyser om at 2 boder i kjelleren er godkjent av kommunen for ombygging til kjellerstue og soverom med etablering av trapp fra 1 etasje til kjelleren slik at disse rommene blir en del av leiligheten. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket og arbeidene er ikke ferdigstilt i henhold til søknaden til kommunen. Vinduer i rommene har for liten glassflate til og tilfredsstillende krav til lysinnslipp som er 10 prosent glassflate sett i forhold til rommenes BRA, det er ikke etablert trapp mellom kjelleren og 1 etasje og brannskille mellom kjellerstuen og soverommet og øvrige rom i kjelleren antas og ikke være i henhold til dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er en av flere seksjoner og det er kun innvendige forhold i denne seksjonen samt utvendige forhold i nær tilknytning til denne seksjonen som er inspisert og tilstandsvurdert av takstmannen, utvendige forhold/fellesarealer er fellesansvar som ikke er inspisert eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Boligen var møblert på befaringsdagen, alle overflater er følgelig ikke inspisert. Det gjøres oppmerksom på at det kun foretas hulltaking 1 plass i kjelleren og at det følgelig ikke kan utelukkes høyere fuktverdier i skjulte innkledde konstruksjoner mot terreng andre plasser hvor hulltaking ikke er utført.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinnledning ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2000

Kommentar
Deler av bygget er av eldre ukjent dato.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein, undertaket er ikke inspisert da dette ligger skjult.

Siden taket (takteking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en del mosegroing på taksteinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales og fjerne mose på taket da denne over tid utvikler seg og øker slitasjen på taksteinen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, taknedløp og øvrige beslag er i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det registreres noe overflateslitasje og overflaterust.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger i tre som er utvendig kledd med stående trekledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har saltaks form og er en trekonstruksjon med bordtskro. Det er etablert luke til kaldloftet på det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

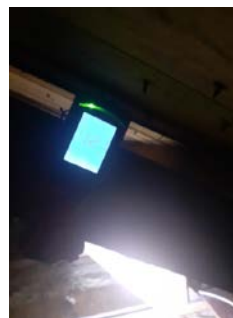
- Det er avvik:

Det registreres en del fuktmerker i eldre bordtakstro. Det ble ved stikkprøvekontroll med piggelektrode ikke målt unormale fuktverdier i bordtakstroet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i alder og misfarginger av bordtakstro anbefales det regelmessig kontroll med kaldloftet, dette med tanke på negativ utvikling.



TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med isolerglass, det registreres vindusglass som er datert 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe overflateslitasje.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være vanskelig/umulig og påvise og at punktering av vindusglass må påregnes i tiden som kommer som følge av aldringsslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av eldre vinduer/vindusglass som følge av punktering i tiden som kommer.

TG 1 Vinduer - 2

Boligen har vindu i boden i 1 etasje med isolerglass som er datert 2020. Vinduet opplyses fra eier og være innsatt av fagfolk.

Tilstandsrapport

! TG 0 Dører

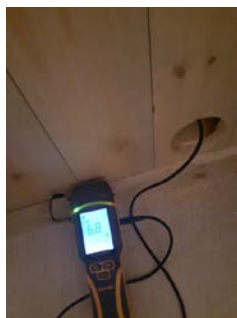
Hovedinngangsdøren til leiligheten er i glatt malt utførelse med glass i dørbladet som er datert 2022. Døren opplyses fra eier og være innsatt av fagfolk 2023. Terrassedøren opplyses fra eier og være skiftet 2025.

INNSENDIG

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren har 2 boder som er søkt ombygget til kjellerstue og soverom av eier, rommene har utforet vegg mot grunnen. Hulltaking er foretatt i utforet vegg mot grunnen i kjellerstuen, det ble ikke registrert tegn til fuktproblematikk i borehullet. Det ble ved bruk av piggelektrode i treverk bak borehullet målt 6,8 vektprosent i treverket noe som er tørt.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er i malt glatt utførelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har fliser på gulv, fliser og malt glassfiberstrie på vegg og takess i himling. Rommet ventileres gjennom mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel. Badet er utstyrt med innredning med hvite glatte fronter med servant med blandebeholder, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc. Det er etablert sluk i dusjonen.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har fliser og malt glassfiberstrie på vegg og takess i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er av eldre dato. Det registreres 2 små åpne borehull på vegg øvre del rett utenfor dusjkabinettet. Det registreres bruk av plast bak platen på vegg i borehullet noe som ikke er anbefalt da konstruksjonen kan bli for tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales og tette åpne borehull med våtromssilikon. Ved en eventuell oppgradering av badet anbefales det og fjerne plast bak platene på vegg.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv med nedsenket felt i dusjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Drt er 1 gulvflis med riss/sprekke ved døra mot entreen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har fliser på gulv og vegg med underliggende skjult membransjikt, samt noe malt glassfiberstrie i våt sone på vegg.

Det ble ikke registrert unormale forhold i borehull fra tilstøtende rom rett bak dusjonen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er 2 små åpne borehull på vegg øvre del rett utenfor dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må påregnes fortsatt bruk av tett dusjkabinett med direkte avløp til sluk. Det anbefales og tette små åpne borehull på vegg med våtromssilikon.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med innredning med hvite glatte fronter med servant med blandebeholder, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Badet ventileres gjennom mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke registrert unormale forhold i hullet og det ble ved bruk av piggelektrode ikke målt målbare fuktverdier i bunnsvill noe som er tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegg og takess i himling. Kjøkkenet er utstyrt med innredning med malte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum med blandeblender og opplegg for oppvaskmaskin. Det er etablert avtrekksvifte over koketoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen antas og være fra byggeår og noe slitasje på kantlist benkeplate ved plass for stekeovn. Ellers normal slitasje sett i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utover normalt vedlikehold da kjøkkenet er i funksjonell stand.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er etablert kjøkkenventilator over plass for stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i plast (rør i rør system) med fordelerskap for rør som er plassert på badet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke tett tilslutning mellom indre og ytre vannrør i benkeskap på kjøkkenet i 1 etasje noe som kan føre til lekkasje i kjøkkenskapet om en lekkasje på indre vannrør skulle oppstå og det er ikke etablert avløp fra rørskapet på badet noe som vil føre til at vann ikke har kontroll på eventuelt lekkasjevann og det vil være fare for at dette vil kunne renne inn i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales og kontakte rørfagmann for og etablere fagmessig tetting mellom indre og ytre vannrør i benkeskap på kjøkkenet samt etablere forskriftsmessig godkjent løsning vedrørende rørskapet på badet.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten ventileres gjennom naturlig ventilering, mekanisk avtrekk med tilluft til badet og kjøkkenventilator.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert varmepumpe luft til luft, denne opplyses fra eier og være ny fra 2021.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert i kjelleren, denne er datert 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer som er plassert i boden i 1 etasje.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring på EL-anlegget og EL-arbeider i soverom og kjellerstue i kjelleren er utført av eiers ektemann som er ufaglært. Eier opplyser om at DF-elektro as har gått over og målt skjultanlegget i kjelleren og fant ingen anmerkninger.

Generell kommentar

Anbefaler alltid en grundig kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig (NEK 405-2-3. Tilstandsvurdering av EL-anlegg ved boligsalg), dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg og at det er foretatt arbeider på EL-anlegget av ufaglært. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevarer, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

-Det er foretatt arbeider på EL-anlegget som er utført av ufaglært og det foreligger ikke samsvarserklæring på EL-anlegget.

-Det er ikke foretatt radonmåling og det er heller ikke montert radonsperre da dette ikke var vanlig på oppføringstidspunktet.

- Brannskille mellom rom i kjeller som er ombygget fra boder til kjellerstue og soverom antas og ikke være i henhold til dagens krav og i tillegg er dør fra fellesareal inn til soverom i kjelleren ikke brannklassifisert/merket. Det foreligger ikke ferdigattest på bruksendring av rom i kjeller.

Konsekvens/Tiltak

-Da det er foretatt arbeider på EL-anlegget av ufaglært anbefales det en grundig kontroll av EL-anlegget (se punkt under elektrisk anlegg) da feil på EL-anlegg kan medføre stor fare for skader på person og bygg.

-For visshet vedrørende radonverdier må det foretas radonmåling, Dette er ikke et krav om ikke boligen brukes til utleieforhold.

-For og avklare omfang av eventuelt avvik ved brannskiller må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagperson.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

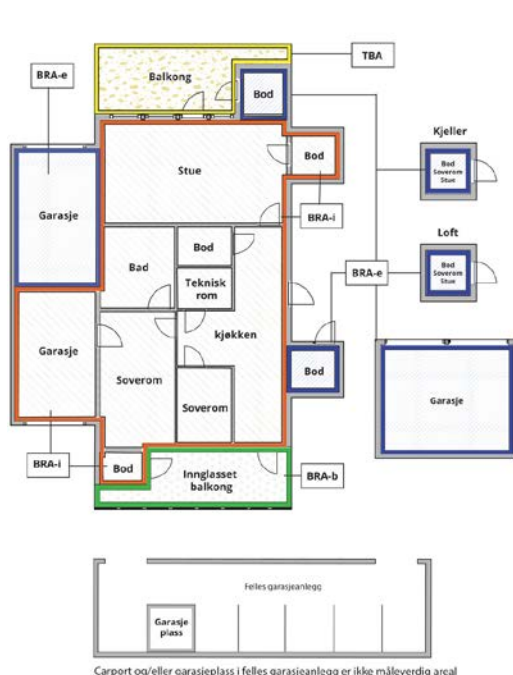
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63			63	
Kjeller. Etasje utenfor boenheten		31		31	
SUM	63	31			
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, stue, soverom, bod		
Kjeller. Etasje utenfor boenheten		Kjellerstue, soverom, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist byggetegninger/plantegninger for takstmannen og dagens planløsning er følgelig ikke kontrollert opp mot plantegninger i kommunale arkiver.

Eier opplyser om at 2 boder i kjelleren er godkjent av kommunen for ombygging til kjellerstue og soverom med etablering av trapp fra 1 etasje til kjelleren slik at disse rommene blir en del av leiligheten. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket og arbeidene er ikke ferdigstilt i henhold til søknaden til kommunen. Vinduer i rommene har for liten glassflate til og tilfredsstillende krav til lysinnslipp som er 10 prosent glassflate sett i forhold til rommenes BRA, det er ikke etablert trapp mellom kjelleren og 1 etasje og brannskille mellom kjellerstuen og soverommet og øvrige rom i kjelleren antas og ikke være i henhold til dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Stig Magne Selnes	Takstingeniør
	Sølvi Børmark Brovold	Kunde
20.11.2024	Stig Magne Selnes	Takstingeniør
	Sølvi Børmark Brovold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	132	55		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Hasselvikeien 968							
Hjemmelshaver Brovold Sølvi Børmark							

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.01.2026	Takstmannen har gjennomgått egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier var til stede på befaringen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

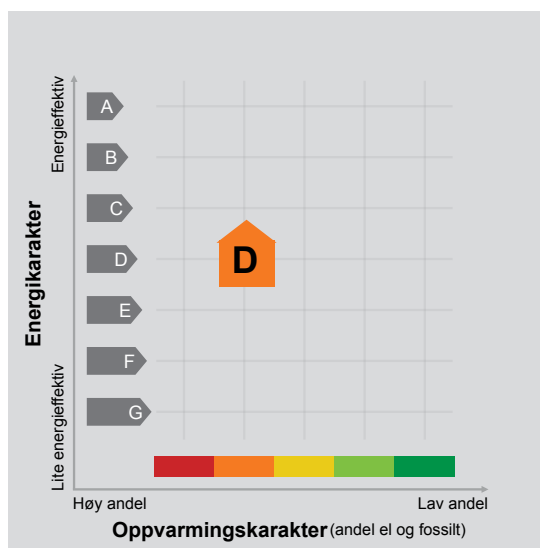
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GQ1338>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Hasselvikveien 968
Postnummer	7112
Sted	HASSELVIKA
Kommunenavn	Indre Fosen
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183480359
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-53951
Dato	25.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER FOR SAMEIET FLATEN

Vedtatt i årsmøte 9. august
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Flaten, og har gårdsnummer 132 og bruksnummer 55 i Indre Fosen kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst i 2018.

Sameiet består av 5 seksjoner (4 boligseksjoner og 1 næringsseksjon).

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fastsettes til 1/5 per seksjon (uavhengig av areal).

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Dette gjøres per SMS.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Arealer utvendig i 1 etg som naturlig tilfaller den enkelte leilighet kan skjermes, men dette skal ikke være sjanse for de andre beboerne.

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Garasje brukes av leilighet i andre etasje (dette er tinglyst) og næringsseksjonen. Biler parkeres slik at 2 biler kan parkere.

Det er mulig for de 3 leilighetene som ikke har garasje å lage en carport for egen regning på nord/nordøst del av bygget. Dette må prosjekteres, omsøkes og bekostes av den enkelte og tilpasses for en bil.

Uteområdet mot riksveg er forbeholdt de 3 seksjoner som har ytterdør mot veien.

Det kan ikke knyttes enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (1/5). Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Faste felleskostnader er forsikring, brøyting, strøing, utvendig belysning og strømforbruk i kjellerareal. I tillegg varierende kostnader knyttet til vedlikehold. Renovasjon og vann betales av hver enkelt seksjonseier etter sameiebrøken.

Styret vedtar månedlig beløp som skal dekke faste utgifter. Her bør det betales inn litt ekstra for ekstraordinære utgifter. Beløpet settes til kr 1600 og betales forskuddsvis den 20. Første innbetaling 20. august 2020. Kontonummer 4213 12 11621. Alle seksjonseiere kan disponere kontoen, men forbruk varsles på SMS. Man tar også vare på kvitteringer. Regnskap føres på styremøter.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

5. VEDLIKEHOLD

MERKNAD: Punktet om vedlikehold tas opp på neste årsmøte.

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Det må være behov for utskiftingen, og styret skal ta det opp til diskusjon.

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

Ved endringer på fasade mot vei slik at hver leilighet får sin egen inngangsdør, betales de kostnadene av den enkelte bruker.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når

skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Endringer på fasade i forbindelse med nye inngangsdører vedtas av styret. Kostnadsoverslag skal foreligge ved vedtak.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

MERKNAD: Årsmøte gjennomføres i løpet av mars 2021. Hovedsaker er gjennomgang av vedlikeholdsplikt og regnskap.

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig og ansvarlig er styrets sekretær. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

[For sameier med bare boligseksjoner] På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

[For sameier som har næringsseksjoner] På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som

utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, en sekretær og tre styremedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

[Avsnittet slettes hvis sameiet har mer enn åtte seksjoner:] Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.12, og styret er

beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

[For sameier med 21 eller flere seksjoner:] Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Til stede:

Eirin Nilsen

Runar Bakke Foss

William Dyrendahl

Christopher Dyrendahl

Terje Dyrendahl

Hege Elisabeth Bakke

Eirin Nilsen
Runar Bakke Foss

Terje Dyrendahl

Sølvi Børmark Brovold
Nerveien 8
7100 Rissa

Vår referanse:
1710250349

Vår saksbehandler:
Thomas Lerstadgrind

Telefon:
476 32 249

Vår dato:
27.01.2026

Megleropplysninger på Hasselvikveien 968 - gnr. 132, bnr. 55, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Indre Fosen kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Sølvi Børmark Brovold	Nerveien 8, 7100 Rissa	06.07.1967

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		Sameiet Flaten			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Vigdis Helgemo	41516341	vigdisir@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	132	55	1-5	Indre Fosen	
Sameiets org.nr:	926 793 977		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.				
	Fremtind 24776837				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		int vedtekt			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr	

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	<i>int vedtekter/loven</i>		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 140 220,-	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1600	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	20 h. mnd	Fellesutgiftene inkluderer: <i>Strøm fellesareal, internett, enkelt vedlikehold, brøyting/støying.</i>			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her: Fellesareal i kjeller m/ felles utstyr. Rognad
1 g. pr år. Rottener som bygges for turisme, Jørgen Sannan.

For Sølvi Børmark Brovold

2.2.2026, Rissa
 Sted, dato

Sølvi Børmark Brovold.
 Signatur

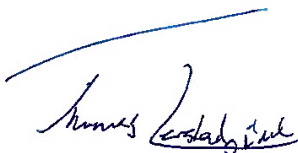
I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post thomas.lerstadgrind@aktiv.no.

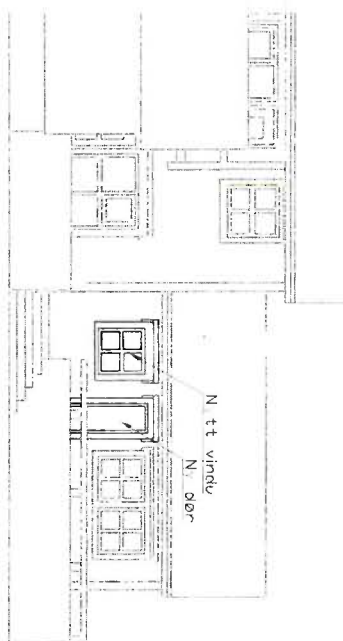
På forhånd takk!

Vennlig hilsen
 for Aktiv Trondheim



Thomas Lerstadgrind
 Eiendomsmegler
thomas.lerstadgrind@aktiv.no

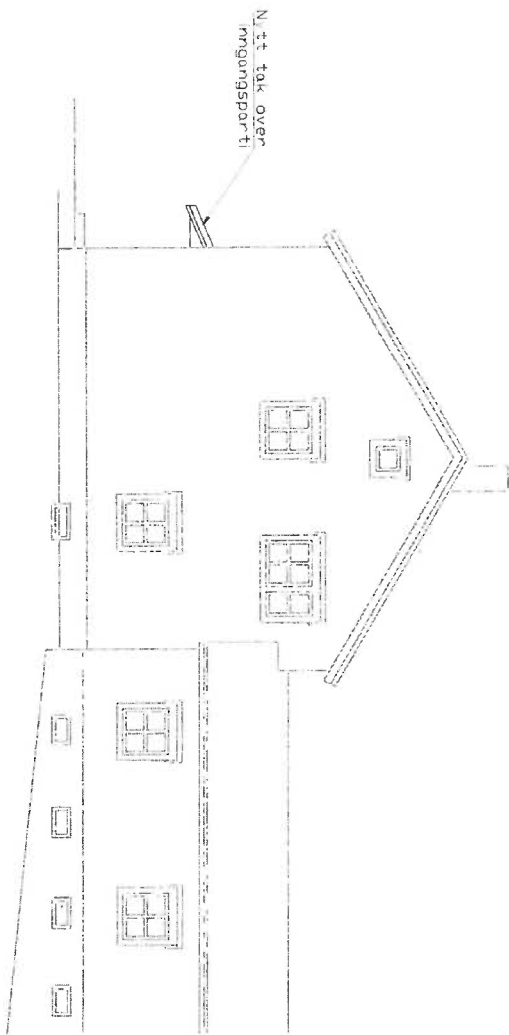
FASADE MOT NORD-VEST



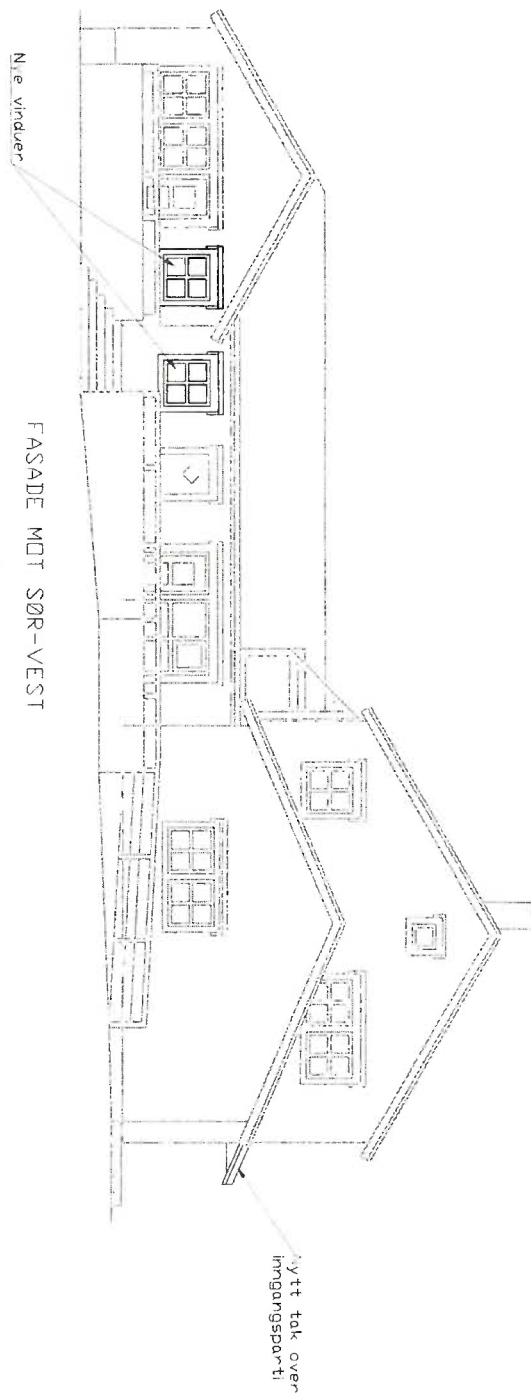
1/4

VEDLEGG 4

FASADE MOT NORDØST

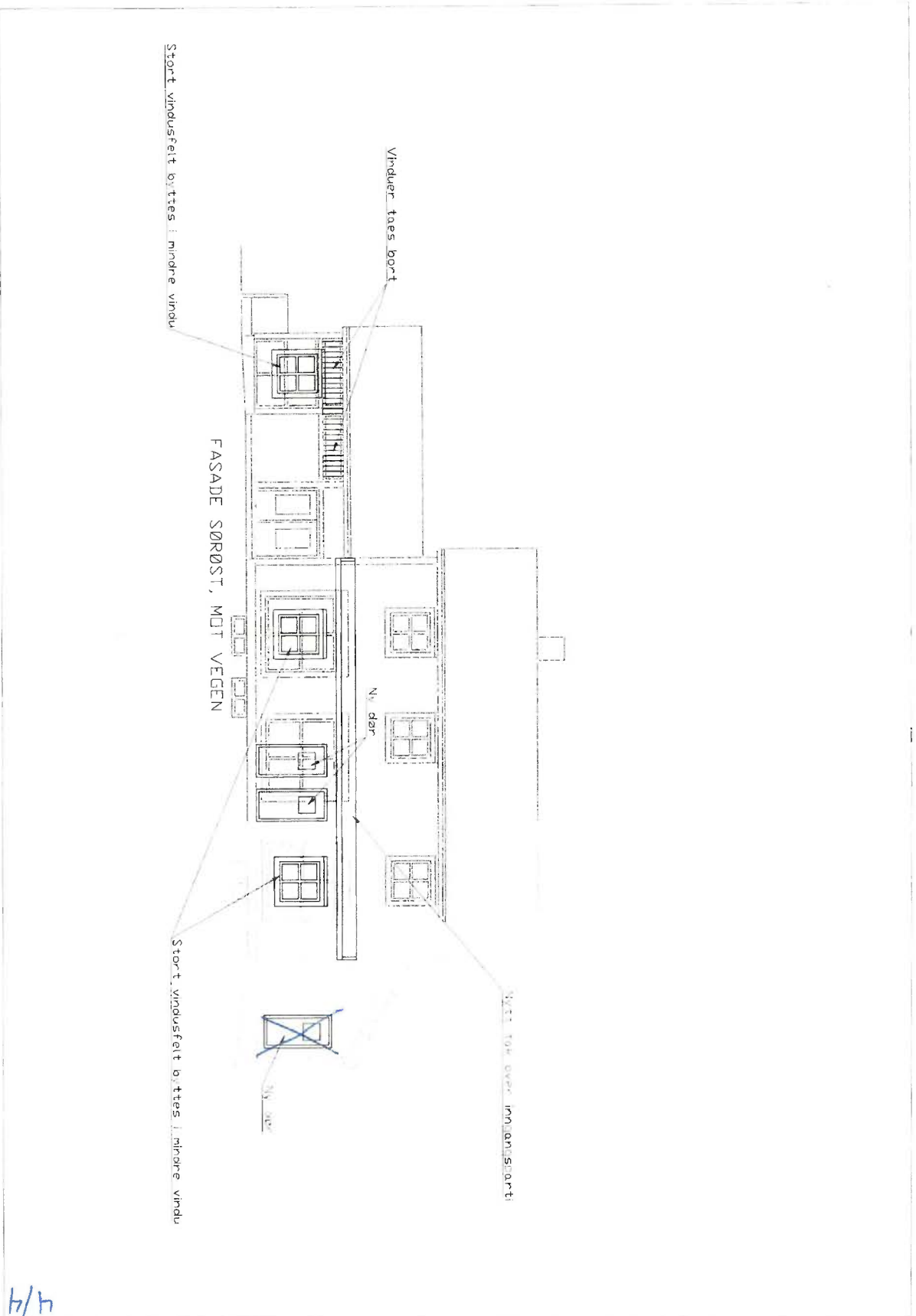


Nytt tak over
inngangsport



3/4

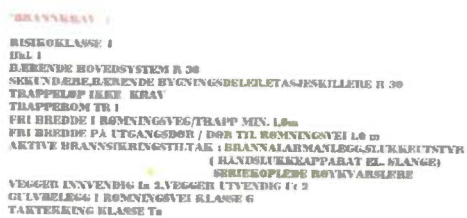
VEDLEGG 4



4/4

VEDLEGG 4

VEDLEGG 1
side 1/3



BRANNTÉKNISK DOKUMENTASJON



PLAN 1 ETG.

1:100 01.02.20

Year	Number of Cases
1980	100
1981	200
1982	300
1983	400
1984	500
1985	600
1986	700
1987	800
1988	900
1989	1000
1990	1100

[illegible][illegible]

Vedlegg @ pkt 9

VEDLEGG 1
side 3/3



BRANNTÉKNISK DOKUMENTASJON
22.07.99

HASSELVIKA SANITETSFORENING
HASSELVIKA BØ - OG AKTIVITETSSENTER

PLAN KJELLER

STERIAN UDDEI, SVILKARKTENT, MVAL NVA
KJELLERPLAN 1:100, 22.07.99

1:100
22.07.99

Bodareal
Ekstraareal
(felles)
Garasje

Eirin
14m²
11m²

31m²

Olaf
15m²
11m²

5

Vigdís
18m²
11m²

1

Sölvi
29m²
11m²

4

Terje
15m²
11m²

31m²

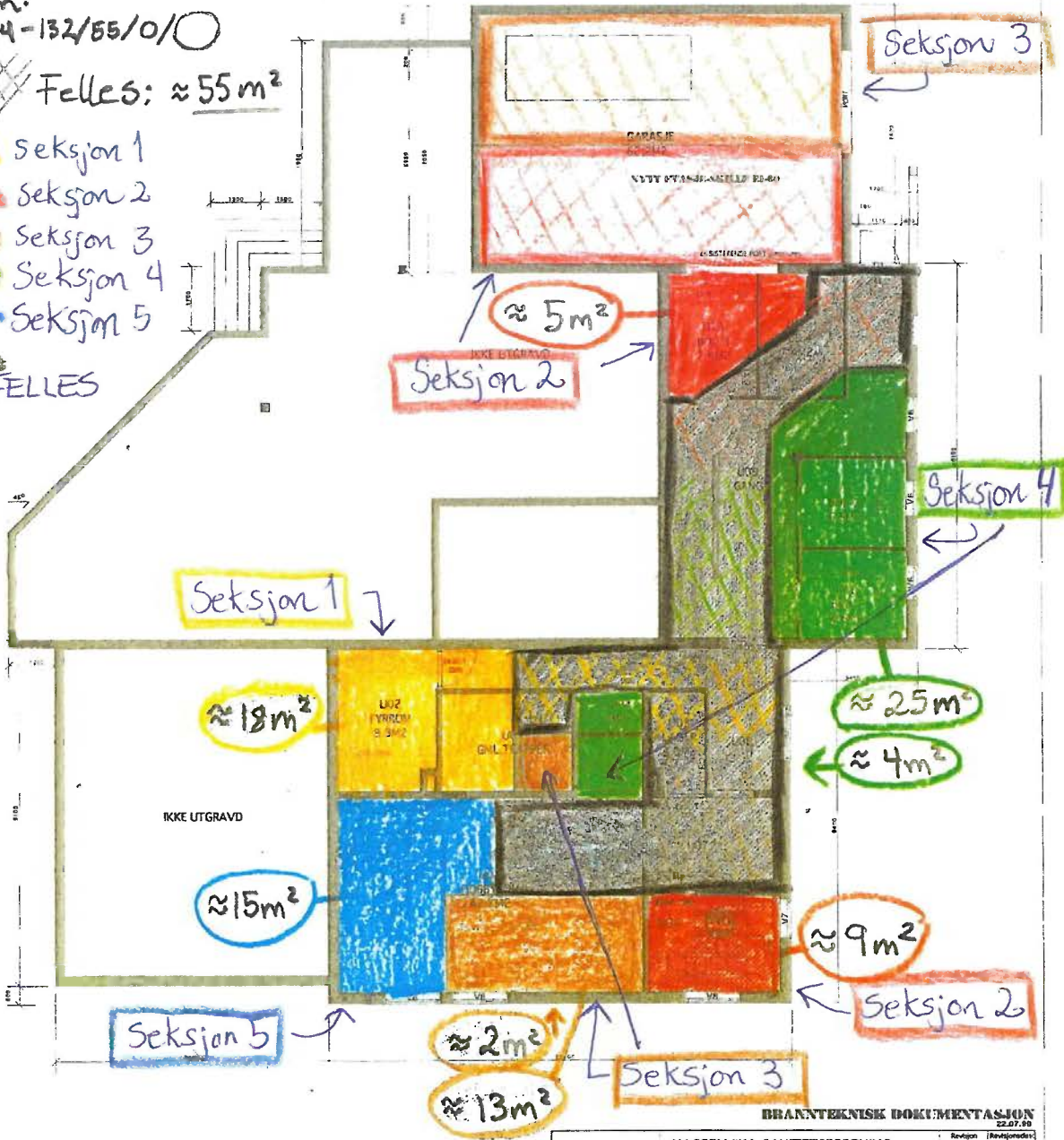
Vedlegg 2
Side 3/3

Seksjon:
5054-132/55/0/0

Felles: $\approx 55\text{m}^2$

- Seksjon 1
- Seksjon 2
- Seksjon 3
- Seksjon 4
- Seksjon 5

FELLES



BRANNTÉKNISK DOKUMENTASJON

	HASSELVIKA SANITETSFØRENING		Revisjon	(Revisjonsnr.)
	HASSELVIKA BO- OG AKTIVITETSSENTER			
	PLAN KJELLER		Tegning nr.	1
	STEINAR UDDU SIVILARKITEKT MNAL NPA		Målestokk	Dato
	RÅDMANNVEIEN 16 • 8065 151 • 7100 PISA • T: 73851557		1:100	01.02.99
	84728747			15.02.99

Kommune: 5054 Indre Fosen

Eiendom: 5054/132/55/0/4

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 26.11.2024



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 5054 Indre Fosen

Eiendom: 5054/132/55/0/4

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

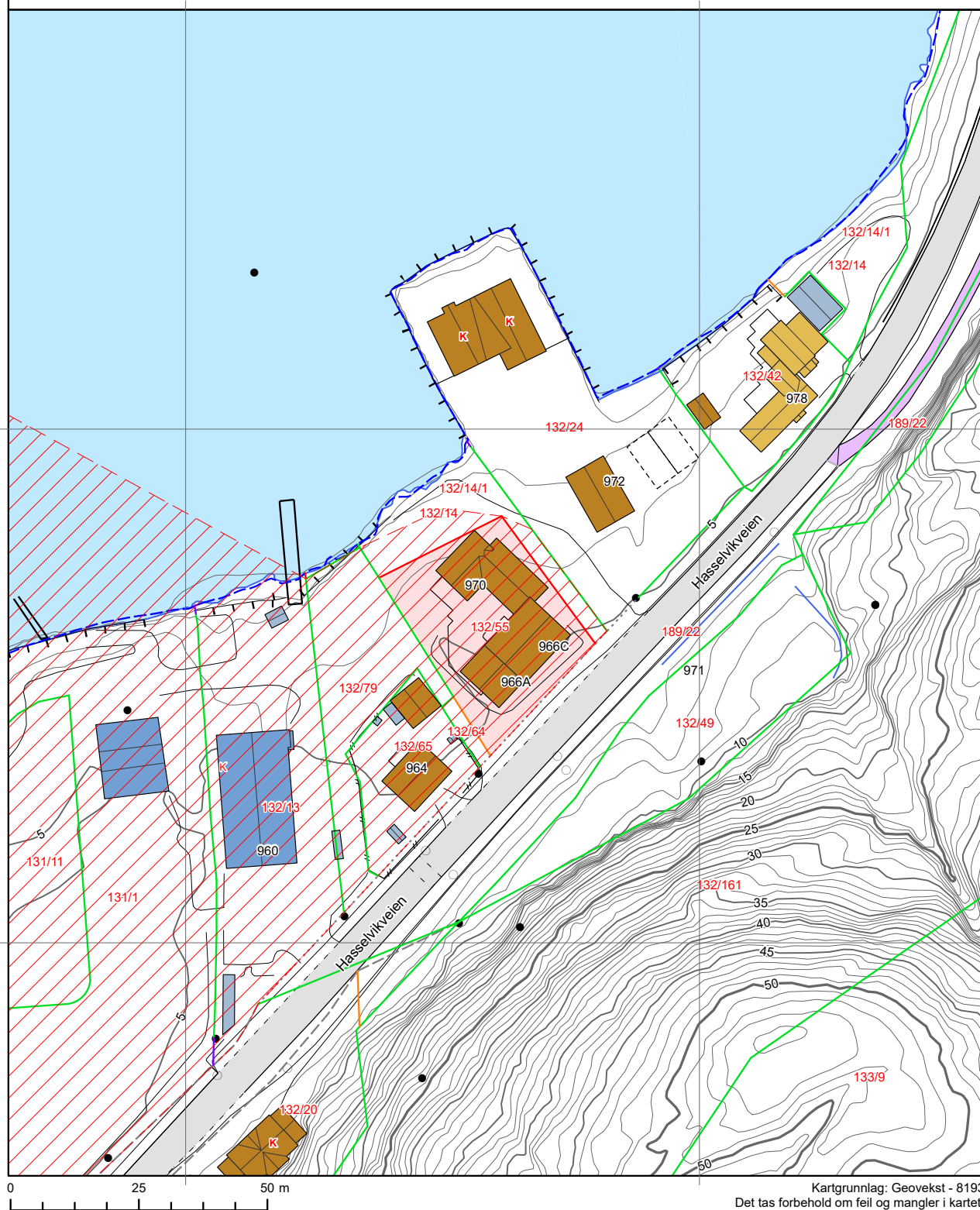
— Teigdelelinje

— Punktfeste



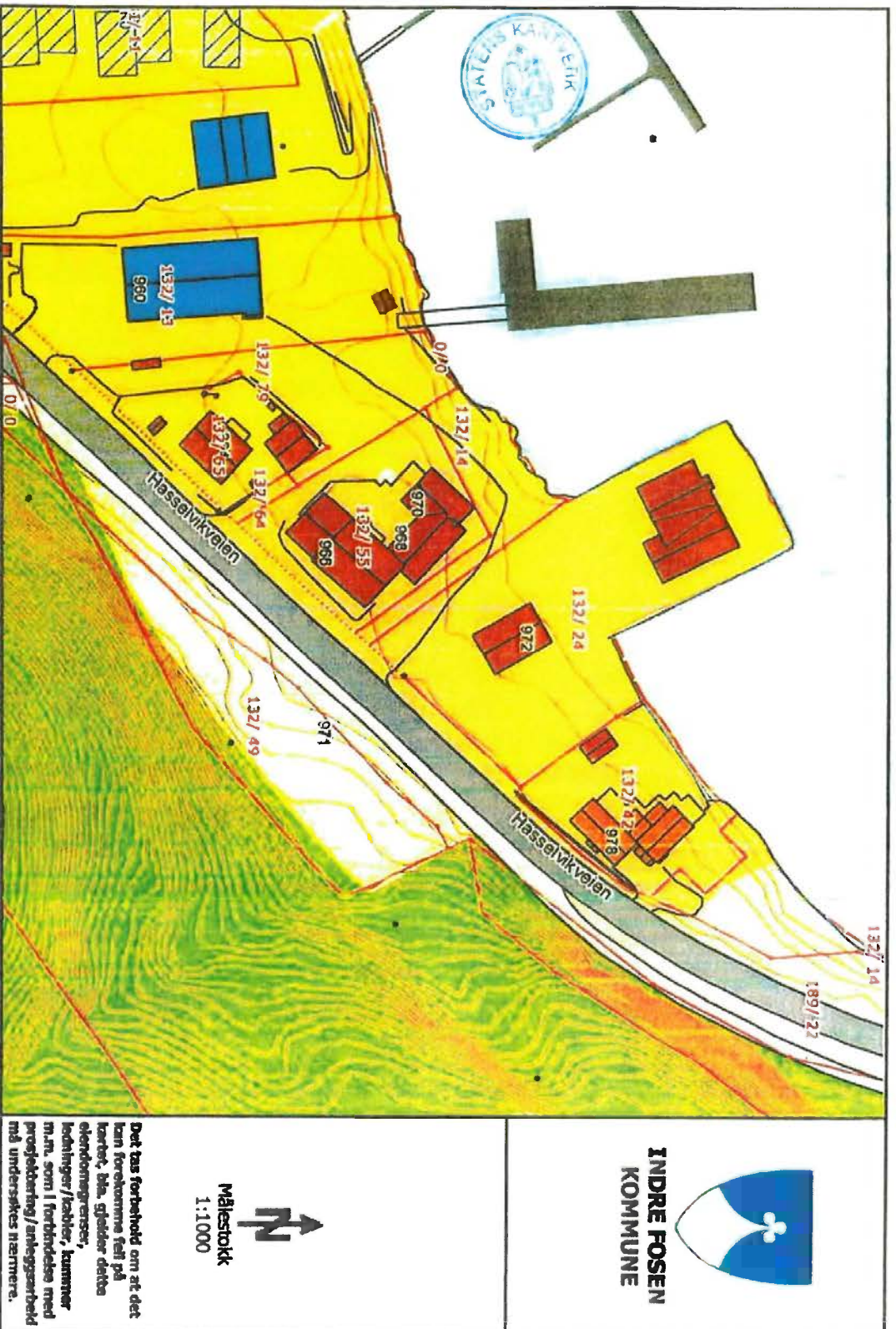
Målestokk 1:1000

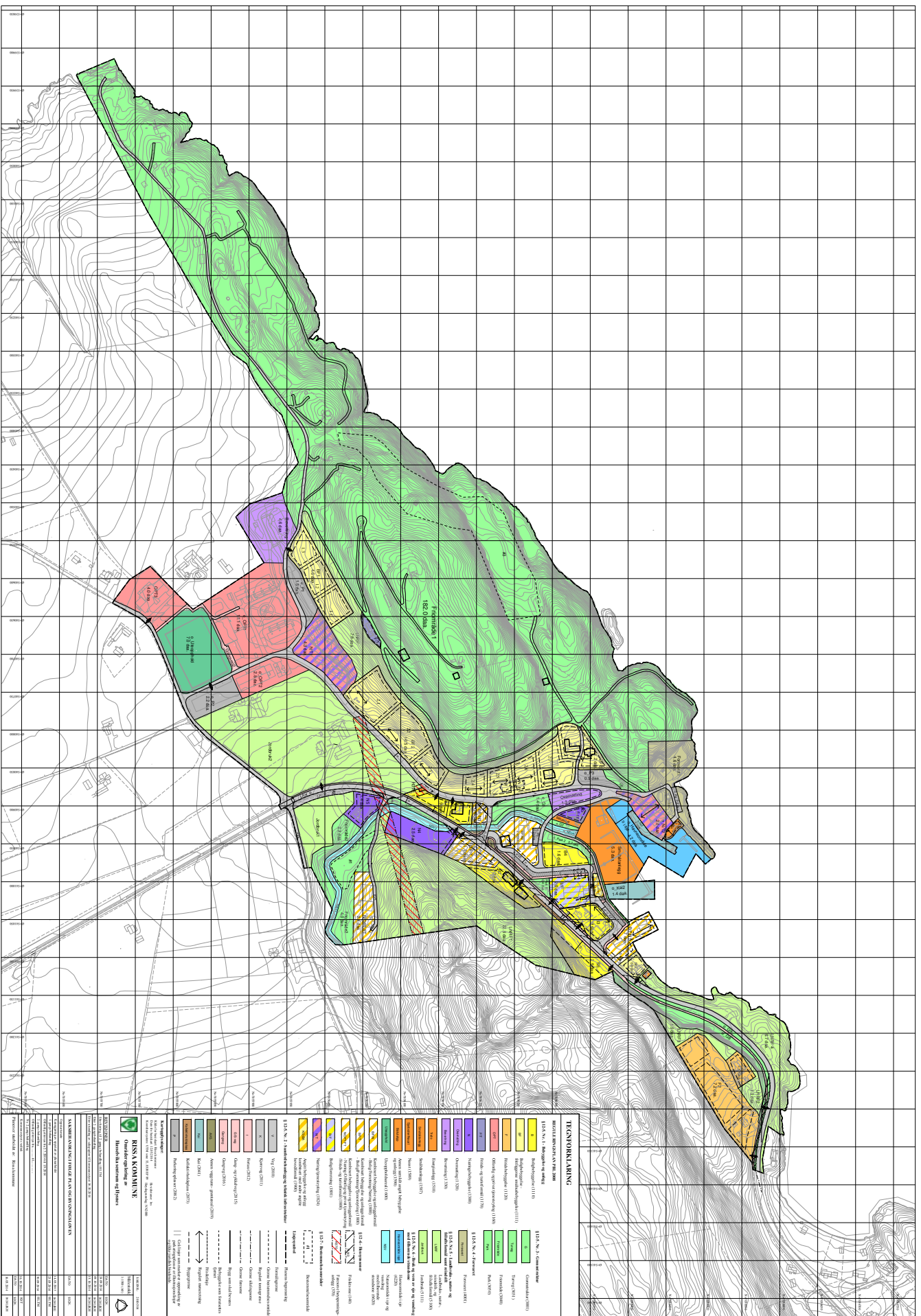
Dato: 26.11.2024



0 25 50 m

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





Områderegulering Hasselvika sentrum og Hysnes

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 16.10.2014

Dato for godkjenning av kommunestyret: 16.10.2014

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart utarbeidet av Rissa kommune, datert 16.5.2014, sist endret 15.10.2014

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Boligbebyggelse Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse Fritidsbebyggelse Offentlig og privat tjenesteyting Fritids- og turistformål Næringsbebyggelse Overnatting Beverting Energianlegg Småbåtanlegg Naust/sjøboder Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg Uteoppholdsareal Kombinert bebyggelse og anleggsformål Bolig/forretning Næring/tjenesteyting Angitt bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål	Veg Kjøreveg Fortau Gang- og sykkelveg Gangveg Annen vegggrunn - grøntareal Kai Kollektivholdeplass Parkeringsplasser
Grønnstruktur	Forsvaret
Grønnstruktur Turveg Friområde Park	Forsvaret
Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift	Bruk og vern av sjø og vassdrag
LNRF Jordbruk	Havneområde i sjø Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Hensynssoner	Bestemmelsesområder
Frisiktsoner Faresone høyspenningsanlegg	

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Rekkefølgebestemmelser

Før utbygging av felt B4 må KV2 opparbeides. Før KV2 opparbeides må det foreligge en avtale om finansiering av veganlegget.

Før bygging av nytt hurtigbåtanløp på felt Kai2, må gangveg1 være anlagt.

3.2 Vilkår

Overskuddsmasser fra arealet mellom B/F og NSV5 skal ikke dumpes i sjøen.

I byggeperioden må man hindre avrenning fra arealet mellom B/F og NSV5 til bekk og sjø.

Ved utbygging på følgende felt, må det i forbindelse med byggesak gjennomføres geoteknisk prosjektering: B/F/N1 B/F/N4, B3, B/F, KO/ØA, B4, B/F/N2, N3, Overnatting.

Ved bygging på felt BF4, B5, B/F/N1, B/F/N4, B3, B/F, B2, B/F/T, N4, N5, B1, B/F/N2, B4 må det gjennomføres støvvurderinger og eventuelt støyreducerende tiltak som sikrer at innendørs og utendørs støynivå ikke overstiger grensene gitt i gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

Ved utbygging innenfor utbyggingsfelt N3, B4, KO/ØA, B/F, B/F/N1, B/F/N4, BF4, N/T2 og Sjøboder må bebyggelsen bygges på minimum kotehøyde 3.

§ 4 OMRÅDEBESTEMMELSER

4.1 Bestemmelsesområde 1

Innenfor dette området tillates at det etableres parkeringsplass.

4.2 Bestemmelsesområde 2

Innenfor dette området tillates at det etableres fortau eller gang- og sykkelveg.

4.4 Bestemmelsesområde 3

Innenfor dette området tillates at det opparbeides turveg/sti.

§ 5 BYGG SOM SKAL BEVARES

- Riving og vesentlig fasadeendring er ikke tillatt for bygningene som er regulert som bygg som skal bevares.

Moniermagasinene

- Eksteriør og interiør i moniermagasinene skal bevares.
- Riving av og tilbygg på moniermagasinene er ikke tillatt.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 Boligbebyggelse

B1

- For tomter i felt B1 tillates maks BYA 50 %.
- For bygning markert med juridisk linje 'bygg som skal bevares' tillates ikke vesentlig fasadeendring.
- Ubebygde tomter innenfor felt B1 kan bebygges med to eneboliger eller en tomannsbolig.
- Boligen/e skal ha maksimal mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
- Nye bygninger skal være bekledd med tremateriale.
- Bygningene skal ha takvinkel mellom 30 og 45 grader.
- Bygningene skal males i lyse fargetoner.
- Parkering må løses innenfor feltet.
- Avkjørsler til feltet må løses fra KV4. Avkjørselspilene på plankartet er ikke regulert med eksakt lokalisering.

B2

- For felt B2 tillates maks. BYA 45 %.
- For bygninger markert med juridisk linje 'bygg som skal bevares' tillates ikke vesentlig fasadeendring.
- Ny boligbebyggelse skal ha minimum mønehøyde 7 meter og maksimum mønehøyde 11 meter.
- Ny boligbebyggelse skal være bekledd med tremateriale.
- Ny boligbebyggelse skal være malt i fargen hvit.

B3

- For felt B3 tillates maks. BYA 70 %.

For nye bygninger på felt B3 skal følgende gjelde:

- Bygningene skal bygges med møneretning som vist på plankartet.
- Bygningene skal ha maksimal mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
- Bygningene skal være bekledd med tremateriale.
- Bygningene skal males i lyse fargetoner.
- Parkering må løses innenfor feltet.
- Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass per boenhet.

B4

- Innenfor felt B4 kreves minimum BYA 70 %.

For nye bygninger på felt B4 skal følgende gjelde:

- Innenfor B4 er det tillatt med 2- eller 4-mannsboliger.
- Bygningene skal ha maksimal mønehøyde 11 meter.

- Bygningene skal være bekledd med tremateriale.
- Bygningene skal males i lyse fargetoner.
- Bygningene skal ha takvinkel mellom 30 og 45 grader.
- Bygningene må settes opp slik at de forholder seg til planlagt gate mellom B4 og felt B/F.
- Ved byggesøknad kreves situasjonsplan for hele feltet.
- Parkering må løses innenfor feltet.
- Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass per boenhet.

B5

- Innenfor felt B5 kreves minimum BYA 60 %.

For ny bebyggelse på felt B5 skal følgende gjelde:

- Bygningene skal være bekledd med tremateriale.
- Parkering må løses innenfor feltet.
- Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass per boenhet.
- Avkjørselen til felt B5 fra fylkesvegen må etableres nord for krysset mellom fylkesvegen og KV3. Avkjørselspilen på reguleringsplankartet er veiledende.

6.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

BF1

- For tomtene på felt BF1 tillates maks. BYA 50 %.

For alle nye bygninger på felt BF1 skal følgende gjelde:

- Tomtene skal bebygges med maksimum én frittliggende enebolig på hver tomt.
- Garasje/uthus skal bygges med møneretning som vist på plankartet eller møneretning vinkelrett på møneretningen vist på plankartet.
- Boligene skal ha maksimal mønehøyde 9 meter fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- Bygningene skal være bekledd med tremateriale.
- Boligene skal males i lyse fargetoner.
- Det skal anlegges adkomstveg for boligtomtene fra avkjørselspil vist på plankartet og over tomtene.
- Det tillates ikke høyere skjæringer enn 1,5 meter.
- Parkering må løses på egen tomt.
- Ved byggesøknad kreves profiltegning av planlagt bebyggelse og terreng.
- Avkjørsel til feltet skal løses fra KV4. Avkjørselspilen på plankartet er veiledende.

BF2 og BF3

- For tomtene 2.1, 2.2, 2.3 tillates maks BYA 50 %.
- For tomtene 2.4, 2.5, 2.6 tillates maks BYA 60 %.
- For tomt 2.7 tillates maks BYA 35 %.

- For tomt på felt BF 3 tillates maks BYA 40 %.

For alle nye bygninger på felt BF2 skal følgende gjelde:

- Tomtene skal bebygges med maksimum én frittliggende enebolig på hver tomt.
- Boliger skal bygges med møneretning som vist på plankartet.
- Garasje/uthus skal bygges med møneretning som vist på plankartet eller møneretning vinkelrett på møneretningen vist på plankartet.
- Boligene skal ha maksimal mønehøyde 11 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
- Bygningene skal være bekledd med tremateriale.
- Boligene skal males i lyse fargetoner.
- Bygningene skal ha takvinkel mellom 30 og 45 grader.
- Det tillates ikke høyere skjæringer enn 1, 5 meter.
- For bygninger som er regulert med juridisk linje 'bygg som skal bevares' tillates ikke fasadeendring. Fjøs/låvebygningen som er marker 'bygg som skal bevares' kan skifte vinduer tilbake til opprinnelig stil. Det tillates at det opprettes boenheter i fjøs/låvebygningen.
- Det tillates at eksisterende lagerbygning innenfor felt BF2 enten opprettholder sin bruk som lagerbygg eller gjøres om til bolig.
- Parkering må løses på egen tomt.
- Ved byggesøknad kreves profiltegning av planlagt bebyggelse og terreng.

BF4

- For felt BF4 tillates maks. BYA 50 %

For ny bebyggelse på felt BF4 skal følgende gjelde:

- Tomten skal bebygges med maksimum én frittliggende enebolig.
- Bygningene skal ha maksimal mønehøyde 7 meter.
- Bygningene skal være bekledd med tremateriale.
- Boligbebyggelse skal males i lyse fargetoner.
- Garasjer/uthus skal males i lyse fargetoner eller fargen rød.
- Bygningene skal ha takvinkel mellom 30 og 45 grader.
- Parkering må løses på egen tomt.

6.3 Fritidsbebyggelse

F1

- Tomten er avsatt til fritidsbebyggelse.
- Bebyggelsen på tomten kan ikke være høyere enn opp til kote 22.
- Bebyggelsen skal ha farge som gjør et den skilr naturlig inn i terrenget.
- Det tillates ikke høyere skjæring enn 1 meter.
- Innenfor felt F1 tillates maks BYA 40 %.

F2

- Innenfor felt F2 tillates bygging av fritidsboliger.

- Bebyggelsen skal ha maksimal mønehøyde 7 meter.
- Det tillates ikke høyere skjæringer enn 1 meter.
- Innenfor felt F2 tillates maks BYA 40 %.
- Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor feltet kan benytte eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen frem til bygging av flere fritidsboliger innenfor feltet. Ved etablering av flere fritidsboliger innenfor feltet skal det etableres avkjørsel på cirka samme punkt som avkjørselspilen på plankartet. Eksisterende avkjørsel må da saneres.

6.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

OPT 1, OPT 2 og OPT 3

- Områdene skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting.
- OPT3 må løse parkering på egen eiendom.
- Innenfor felt OPT1 tillates maks BYA 60 %.
- Innenfor felt OPT2 tillates maks BYA 70 %.
- Innenfor felt OPT3 tillates maks BYA 70 %.

6.5 Fritid/Turistformål

FT

- Innenfor feltet tillates bebyggelse brukt til allmennyttige formål som har med fritids-, turist-, eller kulturell aktivitet å gjøre.
- Innenfor feltet tillates maks BYA 70 %.
- Bebyggelse innenfor feltet må tilpasses omgivelsene.

6.6 Næringsbebyggelse

N3, N4 og N5

- Feltene kan benyttes til næringsvirksomhet.
- Det tillates ikke virksomhet som skaper støy eller forurensning. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt statens retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, og retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2012, legges til grunn.
- Ny bebyggelse skal oppføres i tre eller steinmateriale og ha saltak.
- Ved industri- eller lagervirksomhet skal det beplantes med vintergrønne busker eller trær mot tilstøtende areal som er regulert til grønnstruktur og veg.
- Ny bebyggelse skal være bekledd med tremateriale.
- Innenfor feltene tillates maks BYA 70 %.

6.7 Bevertning

Bevertning

- Området skal benyttes til bevertning.

- Parkering må løses innenfor feltet.
- Innenfor feltet tillates maks BYA 65 %.

6.8 Overnatting

Overnatting

- Innenfor feltet kan det bygges enheter for korttidsutleie til turistformål.
- Enhetene skal bygges inn i bakken, og over tak og langs kortsidene mot nord og sør skal det sås i plen som naturlig skli over i omkringliggende areal.
- Høyden på anlegget skal ikke overstige kote 6.
- Innenfor feltet tillates maks BYA 100 %.

6.9 Energianlegg

Trafo

- Arealet skal benyttes til trafostasjon.
- Innenfor feltet tillates maks BYA 100 %.

6.10 Småbåtanlegg

Småbåtanlegg

- I området skal det tillates plassert flytebryggeanlegg med nødvendige forankringer/fortøyninger. Plassering og åpning må skje slik at det er til minst mulig ulempe for anløp og offentlige kaier.

6.11 Naust

Sjøboder

- Innenfor feltet tillates at det settes opp sjøboder.
- Ved byggesøknad kreves situasjonsplan for hele feltet.
- Bebyggelsen skal ha møneretning som vist på plankartet.
- Bebyggelsen skal være bekledd i tremateriale.
- Bebyggelsen skal males i rød farge.
- Det skal settes opp minimum 6 sjøboder innenfor feltet.
- Bebyggelsen skal ha maksimum mønehøyde 7 meter.
- Sjøbodene skal benyttes til lagring av fiske og båtutstyr.
- Innenfor feltet tillates maks BYA 90 %.

Naust

- Det tillates at det settes opp ett naust innenfor feltet.
- Naustet skal ha maksimal mønehøyde 4 meter.

6.12 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

Båtutslipp

- Området skal benyttes til utslipp og opptak av båter til og fra havnebassenget.

6.13 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal

- Areal skal opparbeides til idrettsaktiviteter og uteopphold.
- Området skal inneholde ballplass.
- Området skal benyttes som aktivitetsområde for barn og voksne.

6.14 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål

B/F

- Innenfor dette feltet tillates forretningsvirksomhet, boliger i øvre etasjer, samt pumper for drivstoffylling.
- Bebyggelsen kan ha maksimal mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
- Bebyggelsen må være bekledd med tremateriale.
- Bebyggelsen skal males i lys farge, rød eller okergul.
- Parkering løses innenfor feltet.
- Innenfor feltets byggegrense tillates maksimal BYA 100 %.
- Gjennom feltet skal det være fri passasje for store kjøretøy mellom KV1 og KV3.

B/F/N 1

- Innenfor dette feltet tillates at det opprettes bolig, forretnings- eller næringsvirksomhet. Det tillates at det etableres utleievirksomhet på området.
- Ny bebyggelse innenfor feltet skal ha maksimal mønehøyde 11 meter.
- Ny bebyggelse skal være bekledd med tremateriale.
- Bygninger innenfor feltet skal ha møneretning som vist på plankartet.
- Bygninger skal males i fargene, hvit, rød eller okergul.
- Bygningene skal ha saltak med mellom 30 og 45 grader vinkel.
- Parkering må løses innenfor feltet.
- Ved etablering av boenheter, kreves minimum 1 parkeringsplass per boenhet.
- Ny bebyggelse på kaia innenfor feltet må settes opp i samme stil som eksisterende bygningsmasse – bryggestil.
- Innenfor feltet tillates maks BYA 90 %.
- Avkjørsel til området må løses fra KV3. Avkjørselspilen på plankartet er veiledende.

B/F/N 2

- Innenfor dette feltet tillates forretnings- eller næringsvirksomhet, eventuelt med boligformål i andre etasje.
- Næringsvirksomhet skal ikke skape støy eller forurensning. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt statens retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, og retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2012, legges til grunn.
- For bygning markert med juridisk linje 'bygg som skal bevares' tillates ikke vesentlig endring av fasade.
- Ny bebyggelse må forholde seg til eksisterende og planlagt veg- og gatesystem.
- Ny bebyggelse skal være bekledd med tremateriale.
- Ny bebyggelse skal ha saltak med vinkel mellom 30 og 45 grader.
- Ny bebyggelse skal males i lyse farger.
- Ny bebyggelse skal ha maksimal mønehøyde 11 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
- Ved opprettelse av boenheter kreves minimum 1 parkeringsplass per boenhet.
- Innenfor feltet tillates maks BYA 90 %.

B/F/N 3

- Innenfor dette feltet tillates bygging av bolig, forretning eller næring, enten alene eller i kombinasjon.
- Næringsvirksomhet skal ikke skape støy eller forurensning. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt statens retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, og retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2012, legges til grunn.
- Bebyggelsen skal være bekledd med tremateriale.
- Bebyggelsen skal ha saltak med mellom 30 og 45 graders vinkel.
- Bebyggelsen skal males i lys farge.
- Parkering må løses innenfor feltet.
- Innenfor feltet tillates maks BYA 90 %.

B/F/N 4

- Innenfor feltet tillates at det opprettes bolig, forretnings- eller næringsvirksomhet. Det tillates at det etableres utleievirksomhet på området.
- For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i statens retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, og retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2012, legges til grunn.
- Ny bebyggelse innenfor feltet skal ha maksimal mønehøyde 7 meter.
- Ny bebyggelse skal være bekledd med tremateriale.
- Bebyggelse innenfor feltet skal males i fargene hvit, rød eller okergul.
- Bygninger innenfor feltet skal ha saltak med mellom 30 og 45 graders vinkel.
- Parkering må løses innenfor feltet.
- Ved etablering av boenheter, kreves minimum 1 parkeringsplass per boenhet.
- Ny bebyggelse innenfor feltet må tilpasse seg eksisterende bebyggelse omkring.

B/F/T

- Innenfor dette feltet tillates bolig, forretning og tjenesteyting enten hver for seg eller i kombinasjon.
- Bygningene skal være bekledd med tremateriale.
- Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 30 og 45 grader.
- Bygningene skal males i lys farge.
- Parkering må løses innenfor feltet.
- Bygningene skal ha maksimal mønehøyde 10 meter.
- Innenfor feltet tillates maks BYA 70 %.

N/OPT/FT

- Innenfor dette feltet tillates næringsvirksomhet, offentlig eller privat tjenesteyting, og fritids- og turistformål.
- Næringsvirksomhet skal ikke skape støy eller forurensning. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt statens retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, og retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2012, legges til grunn.
- Ny bebyggelse skal ikke være høyere enn opp til kote 34.
- Innenfor feltet tillates maks BYA 85 %.

N/T1

- Området skal benyttes til næringsvirksomhet eller tjenesteyting.
- Det tillates ikke at det innenfor dette feltet etableres virksomhet som skaper støy eller forurensning. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt statens retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, og retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2012, legges til grunn.
- Det tillates at eksisterende bygninger innenfor feltet rives.
- Ny bebyggelse skal ha møneretning som vist på plankartet.
- Ny bebyggelse skal ha maksimal mønehøyde 7 meter.
- Innenfor feltet tillates maks BYA 50 %.

N/T2

- Området skal benyttes til næringsvirksomhet eller tjenesteyting, herunder tillates industri, lager, håndverk, kontor, bevertning, undervisning.
- Ved industrivirksomhet tillates ikke virksomhet som skaper støy eller forurensning. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt statens retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, og retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2012, legges til grunn.
- Ny bebyggelse innenfor felt N/T2 skal settes opp i samme stil som nåværende bygningsmasse – bryggestil med møneretning som vist på plankartet.
- Innenfor feltet tillates maks BYA 80 %.

6.15 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

KO/ØA

- Området reguleres til areal for kollektivterminal og øvrige anlegg/annen særskilt bebyggelse og anlegg.
- Innenfor feltet skal det bygges venteareal til hurtigbåtkai. Byggets høyde skal ikke overstige kote 8.
- Bygget skal inneholde oppbevaringsskap og toalett.
- En del av bygget skal inneholde sanitæranlegg for småbåtanlegget i Junkersbukta.
- Det skal anlegges sykkelparkeringsplasser under tak innenfor feltet.
- Bygningsmassen innenfor feltet skal også romme pumpestasjon for drivstoffylling for småbåter.
- Innenfor feltet tillates maks BYA 100 %.
- Anlegget, adkomst til anlegget, og forbindelse mellom anlegget og Kai2 skal være universelt utformet.

§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Veg

V1

- Innenfor dette arealet tillates at det opparbeides fortau eller gang- og sykkelveg.

7.2 Kjøreveg

KV1

- KV1 reguleres til offentlig kjøreveg.

KV2

- KV 2 reguleres til offentlig kjøreveg, og skal benyttes som intern gate i sentrumskjernen.

KV3

- KV3 reguleres til kjøreveg og skal benyttes som intern gate i sentrumskjernen.

KV4

- KV4 reguleres til kjøreveg og skal benyttes som adkomstveg til alle utbyggings- og friområder vest for Bubekken.

KV5

- KV5 reguleres til kjøreveg. Vegens skal benyttes som adkomstveg til utbyggingsfelt N/OPT/FT og N5.

KV6

- KV6 reguleres til kjørevege.

7.3 Fortau

- f1, f2, f3 og f4 skal benyttes til offentlig fortau.

7.4 Gang- og sykkelveg

G/s-veg1

- Arealet skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

7.5 Gangveg

Gangveg 1, 2 og 3

- Arealet skal benyttes til offentlig gangveg.
- Gangvegene skal være universelt utformet.
- Gangveg 3 skal kun markeres med oppmerking i asfalt og ikke bygges opp som et fortau.

7.6 Kai

Kai 1

- Arealet skal benyttes til offentlig kai.

Kai 2

- Arealet skal benyttes til offentlig kai for hurtigbåt og ved drivstoffylling for småbåter.
- Kaianlegget skal være universelt utformet.
- Avstanden mellom Kai 2 og B/F/N1 må være minimum 20 meter.

7.7 Kollektivholdeplass

- Arealet skal benyttes til holdeplass for buss.

7.8 Parkeringsplasser

P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7

- Arealene benyttes til offentlig parkering.
- Innenfor felt P7 skal to av parkeringsplassene være tilpasset bevegelseshemmede.

§8 GRØNNSTRUKTUR

8.1 Grønnstruktur

G1

- Feltet er offentlig og skal være isådd plen.

- Det tillates at det etableres sti innenfor feltet. Stien skal være universelt utformet.

G2, G3

- Det tillates at det innenfor disse feltene tilrettelegges for opphold og rekreasjon ved anleggelse av gangsti og belysning, samt møblering med benker. Opparbeidelsen av arealet langs bekken skal være universelt utformet og tilgjengelig for alle.

G6

- Arealet skal være isådd plen og det tillates at det beplantes med trær og busker.

G7

- G7 skal fungere som buffersone mellom gangveg 1 og sjøen.
- G7 skal være isådd med plen.

G8 og G9

- Feltene skal være isådd med plen og det tillates at feltene beplantes med busker og trær.

8.2 Turveg

Turveg

- Alle feltene regulert til turveg er offentlige. Turvegene skal benyttes til rekreasjon og friluftsliv og det tillates ikke biltrafikk langs turvegene.
- Steinsettingen langs oppmurt sti i friområde 1 skal ivaretas og vedlikeholdes.

8.3 Friområde

Friområde 1

- Området er offentlig og skal benyttes til rekreasjon og friluftsliv.
- Det tillates at det opparbeides anlegg for utsiktspunkt, og at det etableres benker, og grillplasser innenfor området.
- Det tillates at det settes opp tavler og skilt for informasjon og orientering innenfor området.
- På Hysneståa tillates at det etableres parkeringsplasser og toalett.
- De militære anleggene innenfor området skal ivaretas.
- Det tillates at de militære anleggene innenfor området videreutvikles og tas i bruk til nye formål.
- Eventuelle installasjoner innenfor feltet skal være av reversibel karakter.
- Det må utarbeides en detaljert plan for vern, skjøtsel og utvikling av området.

Friområde 2

- Det tillates at det etableres grillplass og benker på området.
- Det tillates at området benyttes til telting.

8.4 Park

Park 1

- Det skal opparbeides parkareal innenfor feltet.

Park 2

- Det må utarbeides beplantningsplan for park 2.
- Minimum 20 % av arealet innenfor park 2 til skal opparbeides til lek.
- Det må utarbeides en plan for drift og vedlikehold for feltene som reguleres til park.

§ 9 FORSVARET

9.1 Forsvaret

- Området skal benyttes til forsvarets avmagnetiseringsanlegg.
- Innenfor formålets landareal tillates maksimal BYA 20 %.

§ 10 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

10.1 LNRF 1, 2, 3 og 4

Områdene skal benyttes til landbruk-, natur- og friluftsmål.

10.2 Jordbruk 1 og 2

- Områdene skal benyttes til jordbruk.
- Det tillates at det etableres bebyggelse og anlegg tilknyttet gårds- og jordbruksdriften innenfor områdene.

§ 11 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

11.1 Havneområde i sjø

- Arealet skal benyttes av båter som har behov for å legge til kai langs Kai1.
- Området skal være åpent for allmenn ferdsel og sikre anløp i området. Det skal ikke tillates tiltak i området som reduserer sikkerheten ved inn-/utseiling og manøvrering i havnebassenget.

11.2 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

NSV1, NSV2, NSV3, NSV4, NSV5

- Bubbekens løp samt 3 meter på hver side av bekkeløpet reguleres til naturområde i sjø og vassdrag for å sikre bekkeløpet og naturverdiene i og langs dette.
- Det tillates ikke at eksisterende kantvegetasjon langs bekken fjernes.
- Steinsettingen i deler av bekkens løp skal bevares.
- Bekken skal holdes åpen og ikke legges i rør.
- Innenfor felt NSV 3 tillates at bekken åpnes.
- Ved åpning av bekken innenfor felt NSV3 må sidene i bekken plastres for å hindre erosjon.

- Innenfor felt NSV5 tillates at det etableres en gangbro over bekken.
- Innenfor felt NSV 2 tillates at det opparbeides et sandfang.

§ 12 HENSYNSSONER

12.1 Faresone 1

- Innenfor feltet tillates kun etablering av trafostasjon og ingen andre installasjoner.

12.2 Faresone 2

- Det tillates ingen tiltak innenfor faresonen som strekker seg 7,5 meter på hver side av eksisterende høyspentledning.

12.3 Sikringssoner – frisikt

- Innenfor de viste frisiktsoner tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hasselvikveien 968
7112 HASSELVIKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Lerstadgrind

Telefon: 476 32 249
E-post: thomas.lerstadgrind@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre