




aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Tar deg videre



Grindbakken 19C, 7206 HELLANDSJØEN

**Leilighet med 2 soverom i rolig og barnevennlig boligområde på Hellandsjøen | Veranda | Vedfyring | Turområder**











Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

## Nina Katrine Brandt

**Mobil** 934 47 636

**E-post** nina.katrine.brandt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen

Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA. TLF. 934 47 636

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 44 190,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 234 190,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 000,-  
**Selger:** Inna Sørengs dødsbo  
v/ Artem Søreng

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total:** 56/56 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 945.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 46, bnr. 116  
**Snr.** 3

**Oppdragsnr.:** 1701240041

# Velkommen til Grindbakken 19C!

En lys og trivelig leilighet i rolige og barnevennlige omgivelser på Hellandsjøen.

Sameiet Grindbakken ble etablert i 2005 i forbindelse med oppføring av leilighetsbygget. Sameiet består av 4 seksjoner med tilhørende fellesareal og parkeringsplasser.

Du kommer inn i entreen i 2.etasje og har videre adkomst til stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod. Fra kjøkkenet er det utgang til verandaen. Vedovnen i stua gir lun og trivelig stemning på de kaldeste dagene.

Fra eiendommen er det kort vei til barneskole og barnehage. Det er godt tilrettelagt for friluftsliv med enkel tilgang til flere populære turmål både ved sjøen og på fjellet. Det er ca. 16 min. kjøring til sentrum av Kyrksæterøra hvor du finner et stort utvalg servicetjenester.



# Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Velkommen .....            | 4   |
| Plantegninger .....        | 6   |
| Om eiendommen .....        | 20  |
| Tilstandsrapport .....     | 30  |
| Egenerklæring .....        | 56  |
| Energiattest .....         | 59  |
| Vedtekter .....            | 66  |
| Ordensregler .....         | 72  |
| Budsjett 2023 .....        | 73  |
| Regnskap 2022 .....        | 74  |
| Årsberetning 2022 .....    | 75  |
| Ferdigattest .....         | 76  |
| Reguleringsplan .....      | 77  |
| Kart .....                 | 79  |
| Tegninger .....            | 85  |
| Seksjonering .....         | 90  |
| Forbrukerinformasjon ..... | 101 |
| Budskjema .....            | 102 |

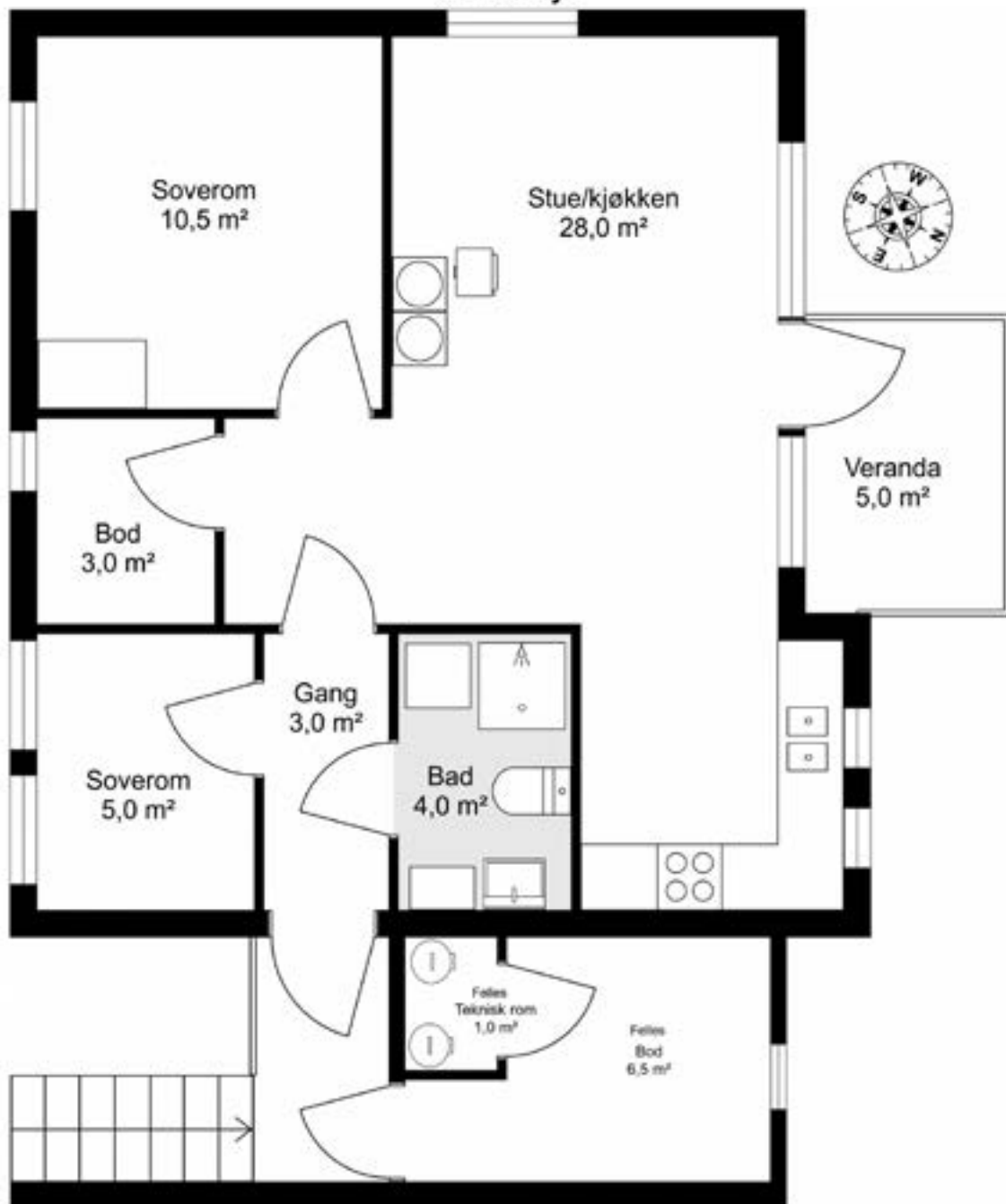


# Plantegning

2. etasje

IAKSTAS

7206 Hellandsjøen - Grindbakken 19C  
2. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Velkommen inn!



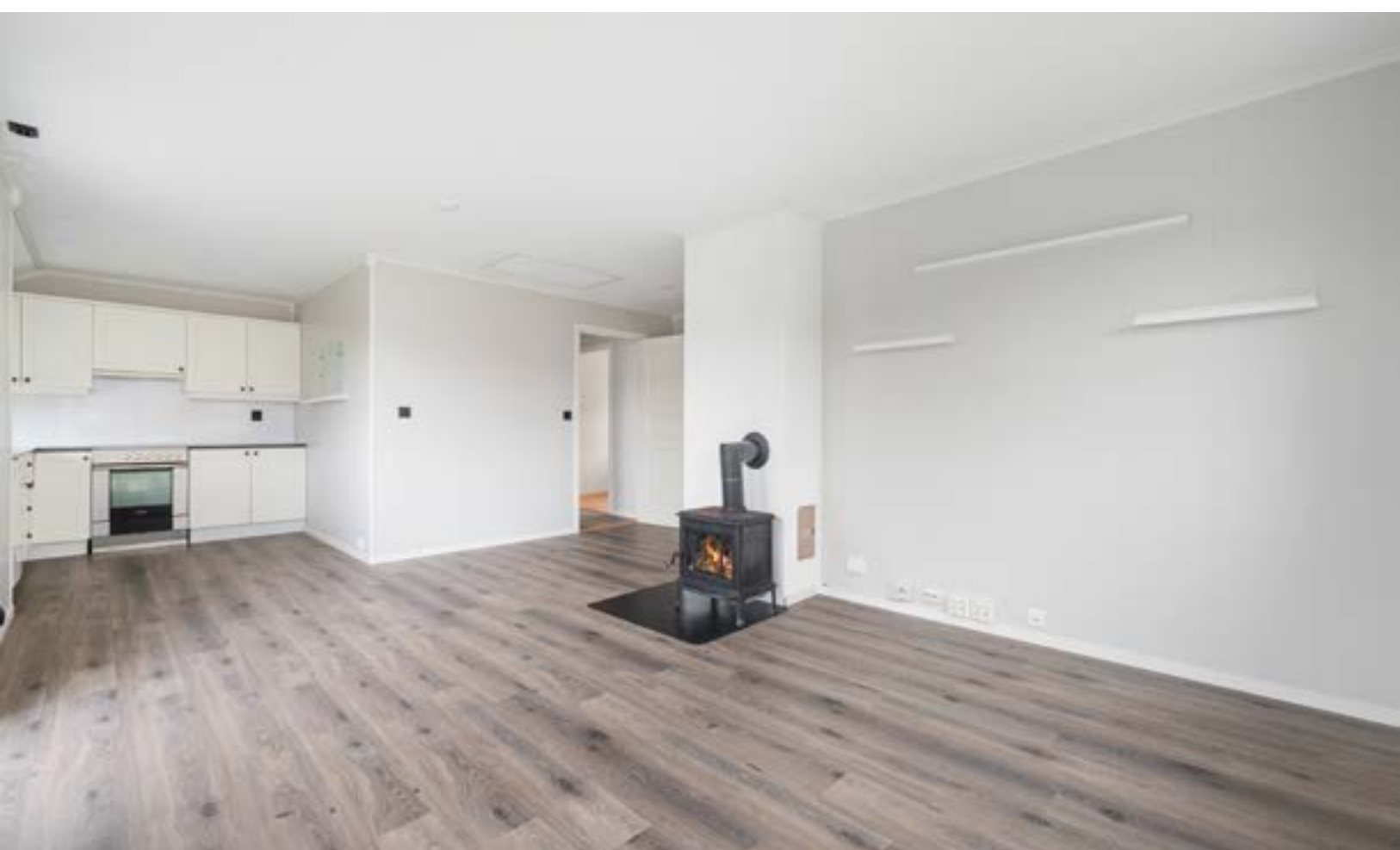




























# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 56 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 56 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup>

Gang, soverom 1, soverom 2, bod, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m<sup>2</sup> Veranda.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Veranda.

- Felles bod og teknisk rom er ikke tatt med i leilighetens areal.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

945.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt på ca. 945 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell

fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og landlige omgivelser på Hellandsjøen i Heim Kommune.

Fra eiendommen er det kort vei til Svanem skole og Svanem barnehage.

I nærområdet er det godt tilrettelagt for friluftsliv med enkel tilgang til både turstier, seterveier og brattere fjellsider.

Det er ca. 16 minutters kjøring til sentrum av Kyrksæterøra hvor du finner et stort utvalg servicetjenester som dagligvarebutikker, kjøpesenter, vinmonopol, byggvareforretninger, bakeri, restauranter mm.

Diverse avstander:

Svanem barneskole: Ca. 1,4 km

Svanem barnehage: Ca. 2 km

Sodin Skole/Kyrksæterøra VGS: Ca. 16 min. kjøring med bil

Coop/Kiwi/Rema Kyrksæterøra: Ca. 16 min. kjøring med bil

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

### Type takst



## Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leilighetshus over 2 etasjer med 4 enheter. Leiligheten ligger i 2. etasje med felles overbygd trapp, repo og bod/teknisk rom mellom leilighetene. Støpt plate på mark med bindingsverk i vegger med stående kledning. Trevinduer med 2-lags glass. Saltak med betongtakstein. Veranda med utgang fra stue.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Egenerklæring følger som vedlegg til salgsoppgave. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

### Innhold

2. etasje: Gang, soverom 1, soverom 2, bod, bad/vaskerom og stue/kjøkken.  
Felles utvendig bod.

### Standard

Iht. takstmannens beskrivelse:

2. etasje:

Gang: Laminatgulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Hovedinngang.

Soverom 1: Belegg på gulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater.

Bad: Belegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegg og hvite himlingsplater.  
60 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk på vegg.

Bod: Belegg på gulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Sikringsskap.

Soverom 2: Belegg på gulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn og garderobeskap.

Stue/kjøkken: Laminatgulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater med spotter. Utgang til veranda.  
Loftsluke med stige til kryp loft.  
Hvit 1-speils kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag.  
Vannsikker plate på vegg over kjøkkenbenk.  
Mekanisk avtrekk over kokesonen.

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:

Utvendig > Takteking

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Pipe og ildsted

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Forhold som har fått TG3:

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

### **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**

Felles oppstillingsplass på sameiets tomt.

### **Forsikringsselskap**

Eika Forsikring

### **Diverse**

Rengjøring: Leiligheten er rengjort av vaskebyrå til visning. Leiligheten vil ikke bli ytterligere ryddet/ rengjort til overtagelse og selges som den står. Dette aksepteres av kjøper.

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.

- GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

- Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

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.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 190 000

### Kommunale avgifter

Kr 6 951

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Avløp:

Bolig- og fritidseiendom pr. boenhet: 1.826,-

Årlig avgift: Stipulert forbruksgebyr avløp: (BRA \* 1,2 \* kr 20,26): 1.386,-

Branntilsyn/feiling: 534,-

Eiendomsskatt: 3.205,-

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

### Formuesverdi primær

Kr 458 146

### Formuesverdi primær år

2022



**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 740 956

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet "Kommunale avgifter", "Vannavgift" og "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Velforening**

Selger er ikke kjent med noen velforening i området.

**Vannavgift**

Kr 4 612

**Vannavgift år**

2023

**Info vannavgift**

Eiendommen er tilknyttet Hellandsjøen Vannverk. Vannverket benytter seg av den generelle prisindeksregulering hvert år. Satsene blir vedtatt på årsmøte som avholdes innen utgangen av mars hvert år.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

1/4

**Felleskostnader inkluderer**

Kr 1.000,- pr. måned. Kostnadene inkluderer renovasjon, forsikring bygningsmasse og vedlikehold.

Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1000

## Sameiet

**Sameienavn**

Boligsameiet Grindbakken 19

**Organisasjonsnummer**

915575609

**Om sameiet**

Boligsameiet Grindbakken består av leiligheter og fellesareal inndelt i 4 seksjoner. Hver sameier har hjemmel og eksklusiv bruksrett til sin eierseksjon.

**Regnskap/budsjett**

Det er mottatt budsjett for 2023, regnskap for 2022 og årsberetning datert 15.12.2022. Styrets leder opplyser at det ikke foreligger noen dokumenter utover dette.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene følger som vedlegg til salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over

tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Seksjonseiere og evt. leietakere forplikter seg til å følge de ordensregler som gjelder for eiendommen:

- Hver boenhet/seksjonseier disponerer 1/4 del av all bod plass.
- Alle sameiere og leietakere i boligen er ansvarlig for:
  - At felles arealet er ryddig og rent
  - At trapper holdes fri rot og søppel - Husk at dette er rømningsvei
  - Å skifte lyspærer i fellesareal
  - Å stenge av vannet i hageslangen om høsten før frostnettene setter inn
  - At utearealet og tomten for øvrig holdes ryddig og ren
  - Snømåking og sandstrøing og gressklipping
  - Å sette opp en arbeidsfordelingsliste
- Er det uenighet blant beboerne/sameierne om arbeidsfordelingen, forbeholder sameiets styre seg retten til å fordele overnevnte arbeidsoppgaver likt mellom leietagerne og sette opp en arbeidsplan.
- Alle bodene skal være låst med mindre alle leietagerne samtykker i noe annet
- Seksjonseiere/Leietaker plikter å respektere hverandres behov for ro

- Seksjonseiere/Leietakere plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet.

- Eiendommen har 6 biloppstillingsplasser som fordeles likt blant eierne.

Seksjonseierne må i tillegg forholde seg til de vedtekter som gjelder for boligsameiet.

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet/borettslagets husordensregler.

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 46, bruksnummer 116, seksjonsnummer 3 i Heim kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

06.10.2009 - Dokumentnr: 744963 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.09.2005.

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

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.09.2005.

**Vei, vann og avløp**

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett via Hellandsjøen Vannverk og har ikke vannmåler.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Det er ubebygde tomter i feltet. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven.

**Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. info fra styrets leder.

**Verneklasse/SEFRAK**

Ikke relevant for denne eiendommen.

**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.

**Kommentar boplikt**

Ikke relevant for denne eiendommen.

**Kommentar driveplikt**

Ikke relevant for denne eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for denne eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 190 000,- (Prisantydning)  
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
29 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 190 000,00))

44 190,- (Omkostninger totalt)

1 234 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 44 190

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen

overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.500,- oppgjørshonorar kr 4.750,- og visninger kr 2.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25.740,-. Utleggene

omfatter takstmann, fotograf, kommunepakke, tinglyste erklæringer og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Nina Katrine Brandt  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF  
nina.katrine.brandt@aktiv.no  
Tlf: 934 47 636

### **Ansvarlig megler**





Nina Katrine Brandt  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF  
nina.katrine.brandt@aktiv.no  
Tlf: 934 47 636

Kystregionen Eiendomsmegling AS, Øragata 5  
7200 KYRKSÆTERØRA  
Tlf: 934 47 636

### **Salgsoppgavedato**

14.08.2024

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Grindbakken 19 C, 7206 HELLANDSJØEN
-  HEIM kommune
-  # gnr. 46, bnr. 116, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.07.2024

Rapportdato: 19.07.2024

Oppdragsnr.: 20704-1424

Referansenummer: IP1176

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius  
Skålvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Melhus og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukket part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



### Rapportansvarlig

*Svenn Marius Skålvik*

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411





# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 eksemplarframstilling 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighetshus over 2 etasjer med 4 enheter. Leiligheten ligger i 2. etasje med felles overbygd trapp, repo og bod/teknisk rom mellom leilighetene. Støpt plate på mark med bindingsverk i vegger med stående kledning. Trevinduer med 2-lags glass. Saltak med betongtakstein. Veranda med utgang fra stue

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein med doble vindskibord og vannbord. Taket er besikket på bakkenivå.

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige på stue. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregneret dekke.

Rekkverk er med stående spiler og behandlet håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut

Etasjeskiller er av trebjelkelag

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe og vedovn på stue.

Innendig har boligen hvite fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegg og hvite himlingsplater.

60 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater med spotter. Hvit 1-speils kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag. Vannsikker plate på vegg over kjøkkenbenk. Oppvaskmaskin og komfyr. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besikket på felles teknisk rom hvor også hovedstoppekrane er plassert.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2005

Plassering: Felles teknisk rom med sluk

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Sikringsskap er plassert i bod med automatsikringer og AMS Strømmåler.

Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.

Ikke montert brannmelder og ingen synlig brannslukker

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt

Dreneringen er fra 2005.

Grunnmur med plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.

Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Flat tomt som er beplantet med plen/naturtomt, trær og grus i innkjørsel/parkering

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Eiendommen er ihht opplysninger i eiendomsdata tilknyttet privat nett.

Det er ikke gitt opplysninger fra selger om kjente avvik på anlegget.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 19.10.2004 og godkjent 22.11.2004 i Hemne Bygningsråd

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Gyldighetstid rapport: Rapporten er gyldig i 12 måneder fra befæringsdato
- Det er foretatt tilstandskontroll av alle bygningsdeler som tilhører boenheten. Det er ikke utført kontroll på tilstøtende boenhet.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er foretatt tilstandskontroll av alle bygningsdeler selv om dette er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leilighet/boenhet.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

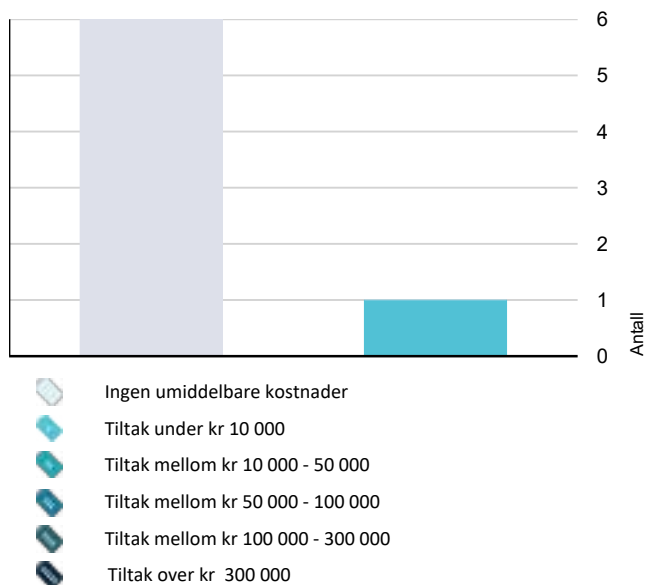
### TC 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- [Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold](#) [Gå til side](#)

### TC 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [Utvendig > Taktekkning](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Veggkonstruksjon](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#) [Gå til side](#)
- [Innvendig > Pipe og ildsted](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- [Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 15.09.2005

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein med doble vindskibord og vannbord. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

- Er en del mose på taket.
- Slitte vannbord på vindskibord

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
  - Det kan anbefales å vaske taket og deretter montere mosebeslag på møne av zink eller kobber for å hindre videre fremtidig mose på taktekingen.
  - Overflatebehandling av vindskibord og vannbord må kunne påregnes evt. så kan beslag på vannbord monteres



### TO 1 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.



Takstige opp til pipe som har komplett beslag

### TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Råte i enkelte bord på gavelvegg

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det må påregnes overflatebehandling og evt. utskifting av enkelte bord.



Råte i enkelte bord på gavelvegg



## TD 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige på stue. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Insektsduk er skadet ulike plasser

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring av insektsduk er anbefalt



Insektsduk er skadet ulike plasser



Synlig ventilering på kryploft

## TD 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport



Vindu på stue



Vindu på stue og kjøkken



Vindu på soverom og bod



Vindu på stue

## TO2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Verandadør



Hoveddør med katteluke



Slitasje etter bruk på hoveddør

## TO2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke.

Rekkverk er med stående spiler og behandlet håndreke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



# Tilstandsrapport

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:
  - Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket



## INNVENDIG

### 102 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Slagskade på laminatgulv i gang ved dør til soverom 1
  - Merke i belegg på soverom 2

## Konsekvens/tiltak

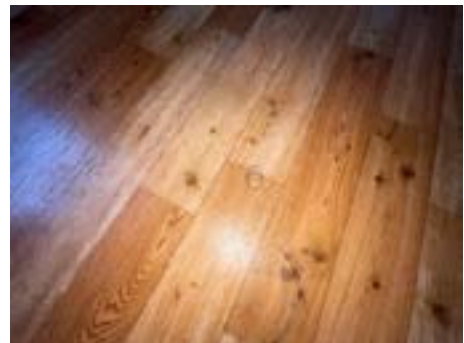
- Tiltak:

- Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stue mot kjøkken



Merke i belegg på soverom 2



Soverom 2

# Tilstandsrapport



Slagskade på laminatgulv i gang ved dør til soverom 1

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag



2. etasje  
Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 8 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



2. etasje  
Plassering av laser ved kontroll av soverom 2. Det er målt 7 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn på stue.

### Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Det er avvik:

- Rust på topplate av ovn

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utbedring av overflate på ovn må kunne påregnes



Vedovn har noe rust på topplate

# Tilstandsrapport



Sotluke med sotlukestein for å overholde kravet til brennbart materiale.  
Mangler brannsikker plate på gulvet

## **TO 2** Innvendige dører

Innvendig har boligen hvite fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kantslitasje på dør til bad og mindre småskader på de andre dørene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak må vurderes ut fra behov, fungerer slik det gjør på befaringsdagen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Dør til gang, bod og soverom 2 sett fra stue



Dør til bad



Kantslitasje på dør til bad



Dør til soverom 1

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Belegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegg og hvite himlingsplater.  
60 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### **TO 2** Overflater vegger og himling

Belegg på vegger og hvite himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skade i belegg på vegg ved vaskemaskin

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne ønsker og behov.

# Tilstandsrapport



Skruehull bør tettes med silikon/mykfuge



Skade i belegg på vegg ved vaskemaskin

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 8 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til front av dusjkabinett. Sluk er plassert under dusjkabinett som ikke er mulig å flytte frem for nøyaktig kontroll av høyde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

- Våtrommet benyttes med dusjkabinett og vil normalt ikke ha noe direkte vannpåvirkning på overflater.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vinylbelegg er ført ned under skrudd klemring i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Vaskemaskin må flyttes for å få flyttet dusjkabinett for tilkomst til sluk

#### 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.

- Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales for å redusere fuktbelastningen på alle overflater.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

60 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, høyskap, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lysarmatur virker ikke
- Skade i speilfolie på speil
- Misfarging på vask
- Pakninger på dører i dusjkabinett er løse

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avviket.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Støy fra avtrekksvifte
- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes på anlegget.



Avtrekksvifte på vegg

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende kjøkken inn mot våtsone bak dusjkabinett. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende kjøkken inn mot våtsone bak dusjkabinett. Ingen fuktavvik er målt.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater med spotter. Hvit 1-speils kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 ½ vask og avrenningsbeslag. Vannsikker plate på vegg over kjøkkenbenk. Oppvaskmaskin og komfyr. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hengsle på dør i hjørne er skadet/knekt og dør har en liten kantskade.
- Missfarging inne i overskaper på bakvegg og på enkelte hylleplater

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må kunne påregnes for å lukke avvik



Oversikt

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget på felles teknisk rom hvor også hovedstoppekrane er plassert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Rør er merket på vegg. Ved evt. lekkasje er det fare for at vann renner tilbake langs rør og inn i veggen slik det er utført.

### TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Avløpsventil er synlig i felles bod

- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak og durgo/avløpsventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu

### TO 1 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2005

Plassering: Felles teknisk rom med sluk

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

# Tilstandsrapport



## TO 2 Elektrisk anlegg

*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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringsskap er plassert i bod med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023 Montert AMS Strømmåler av OneCo 21.07.2023, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no). Det ble ikke fremlagt noe på befaringsdagen. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

8. 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**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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 - Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget. Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.**

### Generell kommentar

Info: 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. Tilstandsgraden 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.



Sikringsskap

# Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

## **TC 3** Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Ikke montert brannmelder og ingen synlig brannslukker

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Mangler brannslukker**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Ukjent Informasjon:**

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
  - B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
  - C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter ( A eller AB merking)
  - D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
  - E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet
- Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Ja - Mangler brannmelder**

**- Informasjon:**

**Oppfyll kravene til brannvarsling**

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ingen synlige brannmeldere

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

### **TC 1** Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng*

Dreneringen er fra 2005.

Grunnmur med plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.

Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

### **TC 1** Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

### **TC 0** Terrengforhold

Flat tomt som er beplantet med plen/naturtomt, trær og grus i innkjørsel/parkering



# Tilstandsrapport



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Eiendommen er ihht opplysninger i eiendomsdata tilknyttet privat nett.

Det er ikke gitt opplysninger fra selger om kjente avvik på anlegget.

# 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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 2. Etasje      | 56                            |                             |                            | 56  | 5                               |                             | 56              |
| <b>SUM</b>     | <b>56</b>                     |                             |                            |     | <b>5</b>                        |                             | <b>56</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>56</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Gang , Soverom 1, Bod , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken |                             |                            |

### Kommentar

- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Veranda
- Felles bod og teknisk rom er ikke tatt med i leilighetens areal

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 19.10.2004 og godkjent 22.11.2004 i Hemne Byggningsråd

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* På befaringsdagen var det ikke mulig å se oppbygging av brannceller i leiligheten, ut fra alder er ikke leiligheten eller huset oppbygget i henhold til dagens tekniske krav.

Det vises til Byggetknisk forskrift med veiledning, særlig kapittel 11 Sikkerhet ved brann.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                                      | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 52         | 4          |

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

- Felles bod og teknisk rom er ikke tatt med i leilighetens areal

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 05.7.2024 | Svenn Marius Skålvik | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                             | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|------------|
| 5055 HEIM                           | 46   | 116  |      | 3    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Grindbakken 19 C  |      |      |      |      |                  |                       |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Søreng Inna |      |      |      |      |                  |                       |            |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 920 000  | 2017 |



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                             | Dato       | Kommentar  | Status      | Sider | Vedlagt |
|---|------------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                           | 17.06.2024 | Tilsendt av megler<br>Salget er et dødsbo, det er begrenset med opplysninger og informasjon om eiendommen. | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Kommunepakke med offentlig informasjon  | 26.06.2024 | Tilsendt av megler   | Gjennomgått | 30    | Nei     |
| Plantegninger oppmålt på befaringsdagen | 16.07.2024 | Utarbeidet av takstingeniør  | Gjennomgått | 2     | Ja      |
| Standardtekst (Rombeskrivelse)          | 16.07.2024 | Utarbeidet av takstingeniør  | Gjennomgått | 3     | Ja      |
| Forenklet energiattest                  | 16.07.2024 | Utarbeidet av takstingeniør  | Gjennomgått | 8     | Ja      |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 dampspærren 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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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.

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygnings sakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygnings sakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygnings sakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/IP1176>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygnings sakkyndiges arbeid eller optreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |             |
|---|-------------|
| Meglerfirma   |             |
| Aktiv EM Kystregionen   |             |
| Oppdragsnr.   |             |
| 1701240041  |             |
| Selger 1 navn   |             |
| Artem Søreng  |             |
| Gateadresse   |             |
| Grindbakken 19C   |             |
| Poststed  | Postnr      |
| HELLANDSJØEN  | 7206        |
| Er det dødsbo?  |             |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |             |
| Avdødes navn  | Inna Søreng |
| Er det salg ved fullmakt?   |             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |             |
| Hjemmelshavers navn   |             |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |             |

Document reference: 1701240041



## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

**NAME OF SIGNER**

Artem Søreng

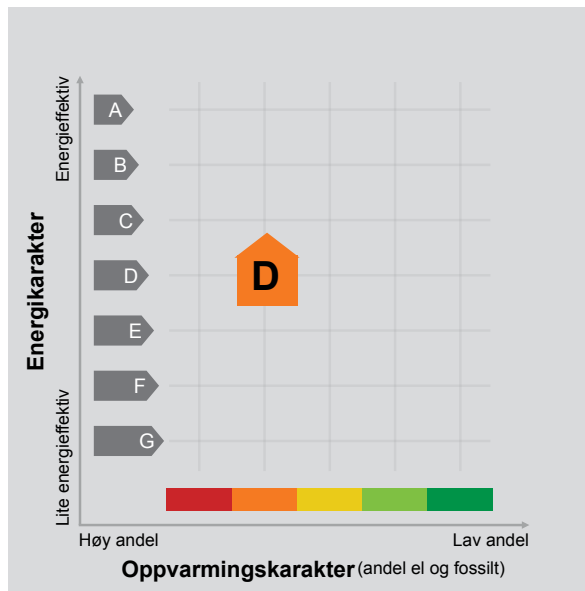
**IDENTIFIER**7a5230e7bf4241271e52324  
bf7e0d57ea72e411a**TIME**17.06.2024  
17:42:48 UTC**ELECTRONIC ID**Signer authenticated by  
Nets One time code

Document reference: 1701240041

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

# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Grindbakken 19C                      |
| Postnummer        | 7206                                 |
| Sted              | HELLANDSJØEN                         |
| Kommunenavn       | Heim                                 |
| Gårdsnummer       | 46                                   |
| Bruksnummer       | 116                                  |
| Seksjonsnummer    | 3                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 22705288                             |
| Bruksenhetsnummer | H0201                                |
| Merkenummer       | b4eb6de4-a005-4ed6-bbe2-f24013b35900 |
| Dato              | 16.07.2024                           |
| Innmeldt av       | SVENN MARIUS SKÅLVIK                 |



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Luft kort og effektivt**

**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus         |
| <b>Bygningstype:</b>            | Firemannsbolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 2005           |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre            |
| <b>BRA:</b>                     | 56             |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1              |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei            |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei            |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 05 95](tel:24240595).

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grindbakken 19C  
Postnummer: 7206  
Sted: HELLANDSJØEN  
Kommune: Heim  
Bolignummer: H0201  
Dato: 16.07.2024 19:23:02  
Energimerkenummer: b4eb6de4-a005-4ed6-bbe2-f24013b35900

Kommunennummer: 5055  
Gårdsnummer: 46  
Bruksnummer: 116  
Seksjonsnummer: 3  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 22705288

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### **Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 11: Tiltak utendørs**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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



## **Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning**

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

## VEDTEKTER

for

### BOLIGSAMEIET GRINDBAKKEN, TOMT 21 PÅ HELLANDSJØEN

#### 1. NAVN OG FORMÅL

Boligsameiet Grindbakken, tomt 21 på Hellandsjøen, (heretter sameiet) består av leiligheter samt fellesareal, inndelt i 4 seksjoner.

Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr 46 bnr 116 i Hemne kommune, med fellesanlegg av enhver art.

#### 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Hver sameier har hjemmel til og eksklusiv bruksrett til sin eierseksjon.

Sameieren plikter å overholde bestemmelsene i lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for bruker av den andre seksjonen.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom eierseksjonen hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til eierseksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

#### 3. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon. Fellesutgifter skal også dekke nødvendig drift- og vedlikehold av fellesarealer.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Det er lovbestemt panterrett til sikkerhet for de andre sameiernes krav på dekning av felleskostnader.

#### 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

#### 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

#### 6. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av inntil 4 personer. Alle seksjonene skal ha rett til å utpeke et styremedlem med en eventuell varaperson. Styrets leder velges særskilt for 2 år om gangen. De seksjonene som ikke har styreleder vervet skal ha vervet som nestleder i styret slik at dette går på rundgang. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

#### 7. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameierne og tegner sameiets navn.

#### 8. STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når styremedlemmene representerer mer enn halvparten av stemmene som er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Stemmene beregnes på sammen måte som lovens § 37.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## 9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har én stemme. Sameiere har rett til å møtet med fullmektig med gyldig fullmakt.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valg av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## 10. INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjuе dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder og evt. styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.



## 12. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

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

## 13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører, evt. skifte forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

## 15. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## 16. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

## 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skjå eller samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

## 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

## Ordensregler

- Leieboeren og seksjonseiere forplikter seg til å følge de ordensregler som gjelder for eiendommen.
- Hver boenhet/seksjonseier disponerer ¼ del av all bod plass.
- Alle sameiere og leietakerne i boligen er ansvarlig for:
  - At felles arealet er ryddig og rent
  - At trapper holdes fri rot og søppel - Husk at dette er rømningsvei
  - Å skifte lyspærer i fellesareal
  - Å stenge av vannet i hageslangen om høsten før frost nettene setter inn
  - At ute arealet og tomten for øvrig holdes ryddig og rent
  - Snø måking og sandstrøing og gressklipping.
  - Å sette opp en arbeidsfordelingsliste

Er det uenighet blant beboerne/sameierne om arbeidsfordelingen, forbeholder sameiets styre seg retten til å fordele overnevnte arbeidsoppgaver likt mellom leietagerne og sette opp en arbeidsplan.

- Alle bodene skal være låst med mindre alle leietagerne samtykker i noe annet.
- Leietaker plikter å respektere hverandres behov for ro.
- Leietakeren plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet.
- Eiendommen har 6 biloppstillingsplasser som fordeles likt blant leietagerne.

Seksjonseierne må i tillegg forholde seg til de vedtekter som gjelder for boligsameie.

Budsjett Samlet Skolebarneh 19 A-D 2020

|                 |           |           |                 |  |
|-----------------|-----------|-----------|-----------------|--|
| Inn             |           |           |                 |  |
| Felleskostnader | 48000,00  |           |                 |  |
| Sum             | 48000,00  |           |                 |  |
|                 |           |           |                 |  |
|                 |           |           |                 |  |
|                 |           |           |                 |  |
| Ut              |           |           |                 |  |
| Forsikringer    | -13944,00 | 12x1162kr | mond regning    |  |
| Renovasjon      | -21678,92 | -5419,73  | Kvartalsregning |  |
|                 |           |           |                 |  |
| Sum             | -35622,92 |           |                 |  |

Resultat= 12377,08



## Grindbakken 19 a-d

|           | Inn        | Ut       |            |       |       |                              |
|-----------|------------|----------|------------|-------|-------|------------------------------|
| januar    | Felleskost | Remidt   | Forsikring | Div   | Gebyr |                              |
| a kr 1000 | 4000       |          |            |       | -3    |                              |
| februar   |            |          |            |       |       |                              |
| a kr 1000 | 4000       | -5419,73 | -1106      |       | -6    | Eika Forsikring              |
| mars      |            |          |            |       |       |                              |
| a kr 1000 | 4000       |          | -1106      |       | -3    | Eika Forsikring              |
| april     |            |          |            |       |       |                              |
| a kr 1000 | 4000       |          | -1106      |       | -3    | Eika Forsikring              |
| mai       |            |          |            |       |       |                              |
| a kr 1000 | 4000       | -5419,73 | -1106      |       | -6    | Eika Forsikring              |
| juni      |            |          |            |       |       |                              |
| a kr 1000 | 4000       |          | -1145      |       | -6    | Eika Forsikring              |
|           |            |          | -496       |       |       | Ansvarsforsikring-<br>styret |
| juli      |            |          |            |       |       |                              |
| a kr 1000 | 4000       |          | -1145      |       | -3    | Eika Forsikring              |
| Aug       |            |          |            |       |       |                              |
| a kr 1000 | 4000       | -5419,37 | -1145      |       | -6    | Eika Forsikring              |
| Sept      |            |          |            |       |       |                              |
| a kr 1000 | 4000       |          | -1145      |       | -3    | Eika Forsikring              |
| Okt       |            |          |            |       |       |                              |
| a kr 1000 | 4000       |          | -1145      | -3799 | -6    | Stige<br>Eika Forsikring     |
| Nov       |            |          |            |       |       |                              |
| a kr 1000 | 4000       |          | -1162      |       | -6    | Eika Forsikring              |
| Des       |            |          |            |       |       |                              |
| a kr 1000 | 4000       | -5419,37 |            |       |       | Renovasjon                   |

Faktura 2011352 (termin 4/2022) Beløp: 5419,37 kr Utestående pr. i dag, forfall 31.12.2022.

Inn på konto pr 15/12-2022 kr 31.929,20

Årsberetning Sameiet Grindbakken 19 A-D 2022

Alle betaler felleskostnadene sine punktlig

Det blir betalt renovasjon og forsikring via felleskostnadkontoen.

Hege Anita Wærøy solgte sin andel 15/8-22 til Kristin charlotte Sandvik.

Hege Anita Wærøy trer ut av styret 12/2022.

Nytt styre velges 12/2022

Styremøter – 0

Styrets Leder

Hege Anita Wærøy

15/12-2022

Hege A. Wærøy



## HEMNE KOMMUNE



Tekniske tjenester

Hellandsjøen Eiendom AS

7200 KYRKSÆTERØRA

| Saksnr.      | Arkivkode | Avd/Sek/Saksb | Deres ref. | Dato       |
|--------------|-----------|---------------|------------|------------|
| 04/01654-007 | GNR       | HK/TEKN/RFE   |            | 15.09.2005 |

FERDIGATTEST - HELLANDSJØEN EIENDOM AS GNR 46/116

Igangsettingstillatelse er gitt 19.11.04.

*Gjelder:*

*§ 93. Tiltak som krever tillatelse. Del av rekkehus med 3 eller 4 boliger*

*Byggested:*

*Grindbakken boligfelt,*

*Tiltakshaver:*

*Hellandsjøen eiendom as*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med vennlig hilsen

Hemne kommune

*Rolf Feøy*  
Rolf Feøy

avd.ing bygg

dir. innv. 72460265

rolf.feoy@hemne.kommune.no

Kopi til: Sørlig ArkitekterAS Ørøgt 13, Boks111 7200 Kyrksæterøra og Likningsetat.

Postadresse:  
Trondheimsveien 6  
7200 Kyrksæterøra

Besøksadresse:  
Trondheimsveien 6  
Kyrksæterøra

Telefon:  
72 46 00 00\*  
Telefax:  
72 46 00 61

Bankgiro:  
4312 07 53496  
Organisasjonsnr.  
940 158 893

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

# HEMNE KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET

### GRINDBAKKEN - HELLANDSJØEN

1. Det området som disse reguleringsbestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.
2. Området gjelder for følgende formål

Byggeområder  
Offentlige trafikkområder  
Friområder  
Fareområde

### 3. Område for boligbebyggelse

- 3.1 Bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.
- 3.2 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt eller gruppe får en harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, materialbruk og farge.
- 3.3 I området kan det bare føres opp frittliggende småhus med tilhørende garasje. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Hvor terrenget ligger til rette for det, kan 1 1/2 etasjes hus etter bygningsrådets skjønn oppføres med sokkeletasje.
- 3.4 Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 20° - 35°. Hovedmøneretningen skal være langs med terrenget.
- 3.5 I situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, skal plassering av garasje og boder vises selv om disse ikke oppføres samtidig.
- 3.6 Hvor det kan oppføres garasjer skal disse tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge, og med grunnflate ikke over 35 kvm. Innenfor rammen i bygningsforskriftene kan disse plasseres med en vegg i nabogrense.

#### 4. Offentlige trafikkområder

- 4.1 I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveg.
- 4.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg, skal skje mest mulig skånsomt . Vegskjæringer og fyllinger skal behandles og tilsåes på en tiltalende måte.
- 4.3 I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsonen) skal ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegbaner i henhold til vegloven.

#### 5. Friområder

- 5.1 Friområdet skal nyttes til lekeplass/ballplass. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp andre bygninger eller anlegg som ikke har tilknytning til områdets bruk som lekeplass/ballplass. Eventuelle byggverk må godkjennes av bygningsrådet.

#### 6. Fareområde

- 6.1 Trase for høyspentlinje med mulighet for plassering av trafo.

#### 7. Fellesbestemmelser

- 7.1 Gjerder høyere enn 0,90 m skal godkjennes av bygningsrådet.
- 7.2 Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- 7.3 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 7.4 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dets bestemmelser.





### TEGNFORKLARING

1/1. Plan- og Byggesystem 127

- 1. Byggeområder**
  - BOLIGER U =
  - BOLIGER II =
  - FØRBEREJNINGER, KONTOREER
  - INDUSTRIEL VERKSTED
  - GIFTEFTILDE BYGNINGER
  - ALLMENNESTITTELSE FORMJAL
  - FRITIDSBEOVAGELSE
- 2. Landbruksområder**
  - HØRST OG BEGRØNNING
- 3. Offentlige trafikkområder**
  - KØRSELVEG
  - Spærrum (ulst. adskilt)
  - Trafikbånd, vevving
  - PARKERING
  - DAMP- OG SYKKELVEG
  - GALETVEI
- 4. Friområder**
  - PARK, TILRYGTE
  - LEKKEPLASS
  - SPORTANLEGG
- 5. Farcemarker**
  - BEVANDINGSOMRÅDE
  - FRILUFTSPLEKKE
  - NATUVRVANSOMRÅDE
  - CAMPINGPLASS
  - SOLTROTTELAR
  - VANN- OG AVLØPS-
  - FRISIKTSONE
- 6. Sportsområder**
  - AVKØRSEL, PARKER
  - LEKKEPLASS
- 7. Fellesområder**
  - AVKØRSEL, PARKER
  - LEKKEPLASS
- 8. Fornyelsesområder**
  - FORNYELSESGRANNE
- Strekkesymbol m. m.**
  - BEZELLEGNINGEN
  - FORMJALSGRENSE
  - DYDDEGRENSE
  - TOAFTGRENSE
  - SENTERLØYNGE VEI
  - AVKØRSEL
  - BLANDING AV
  - BEZELLEGNINGEN
  - VANN

|               |         |         |         |
|---------------|---------|---------|---------|
| Utarbejdet av | 1968    | 1/1     | 1/1     |
| Arbeidstittel | 127.1.1 | 127.1.1 | 127.1.1 |
| Arbeidets art | 127.1.1 | 127.1.1 | 127.1.1 |
| Arbeidets art | 127.1.1 | 127.1.1 | 127.1.1 |

Reguleringsplan for Grunnplassen

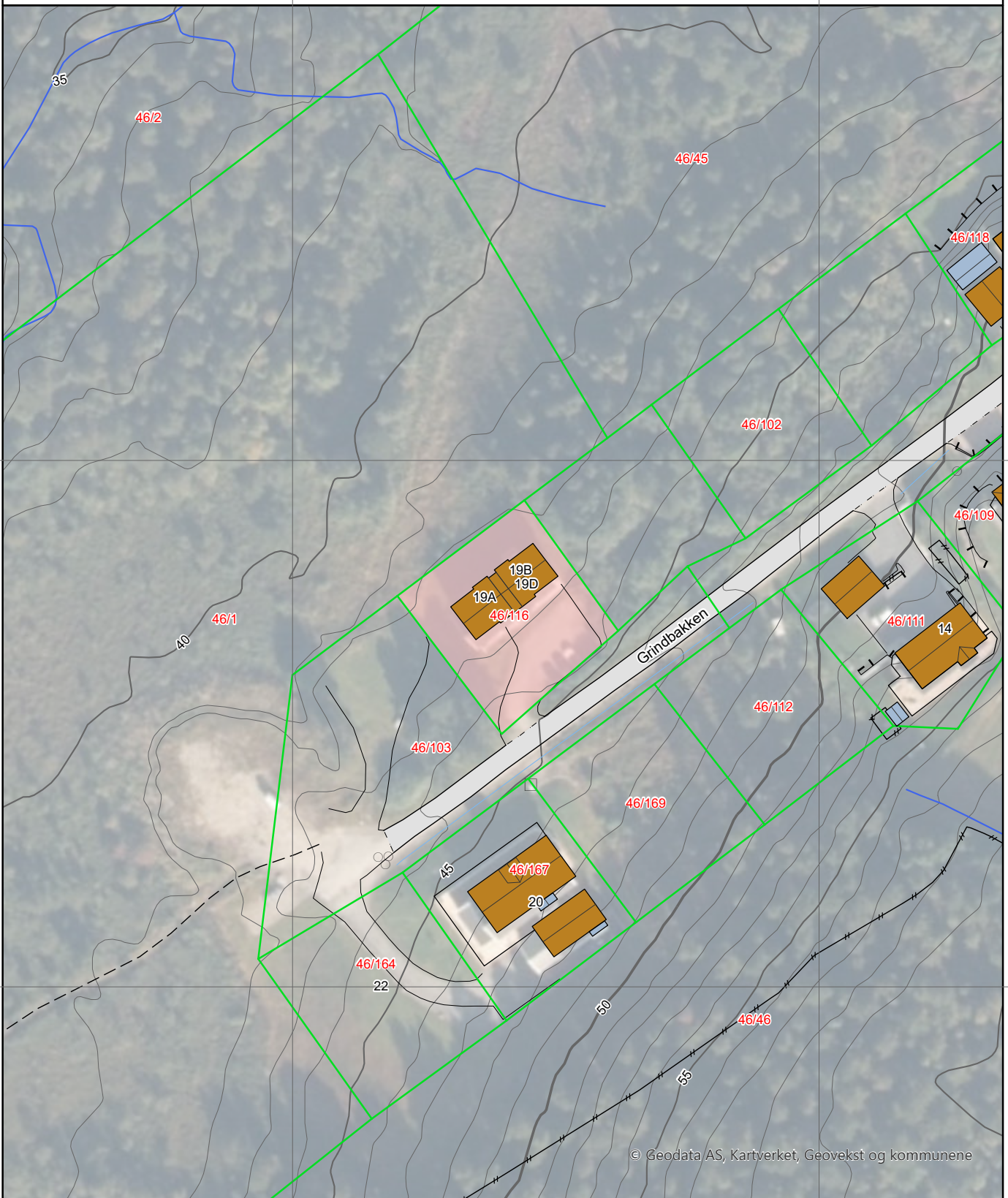
Hyllerhøyden, Herme, Aukmann

1/1. Plan- og Byggesystem 127



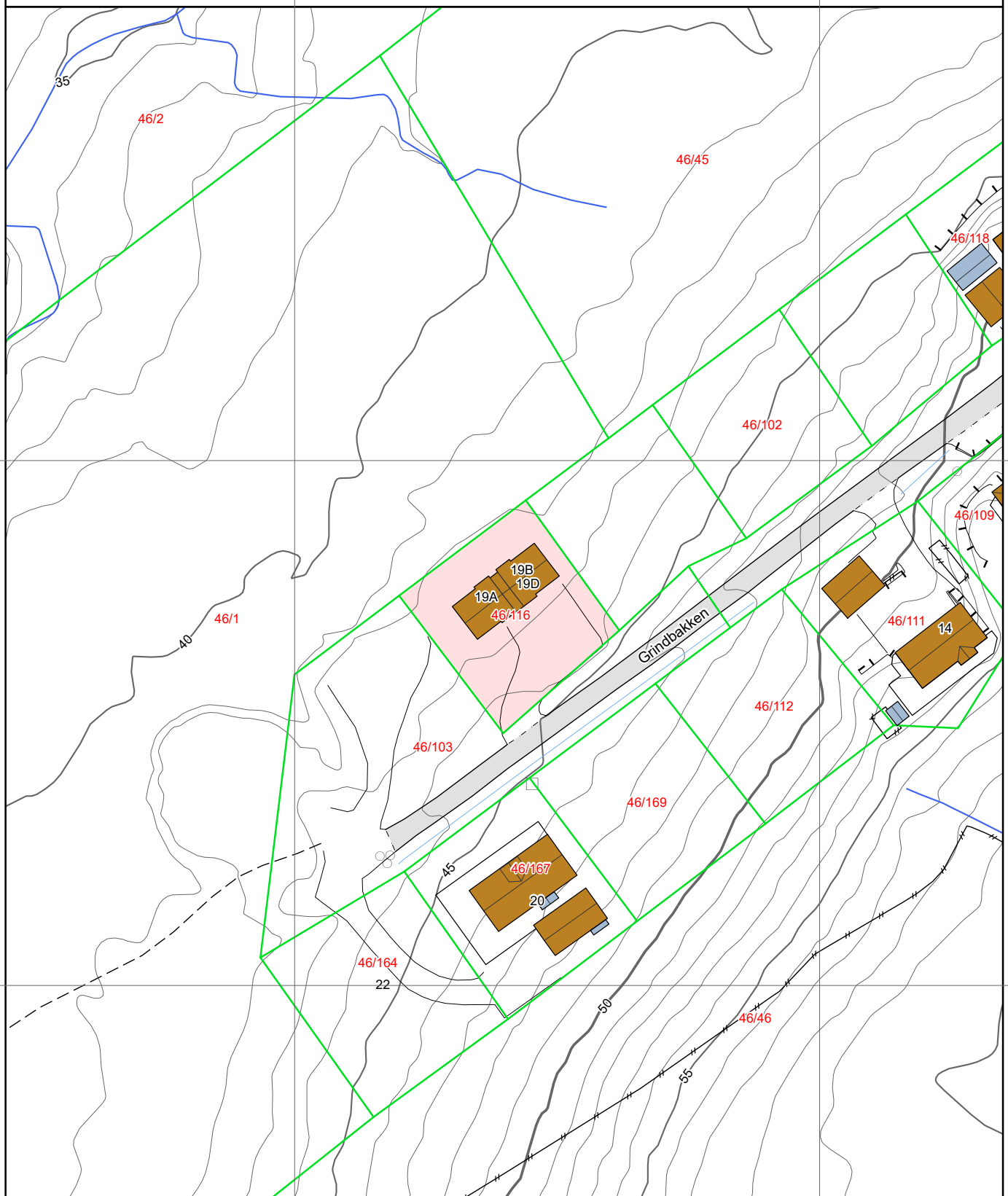
## Eiendomsgrenser

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



## Eiendomsgrenser

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



## Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- ▭ Tiltakslinje

### Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-1000 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- - - - Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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







## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*

 Boligbebyggelse - nåværende

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras*

 Veg - nåværende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)*

 Friområde - nåværende


*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.*

 LNFR-areal - nåværende

*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB*

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*


 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspenkabler)

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*

 Faresone grense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

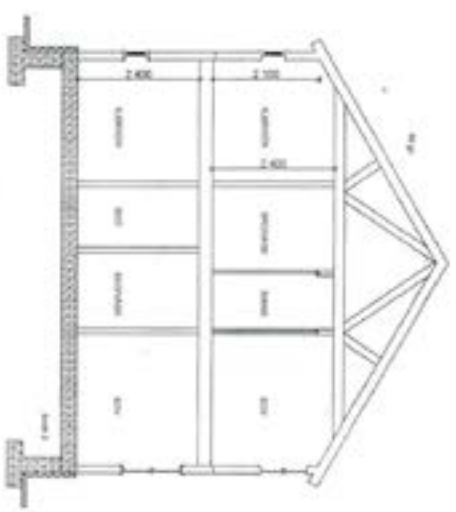
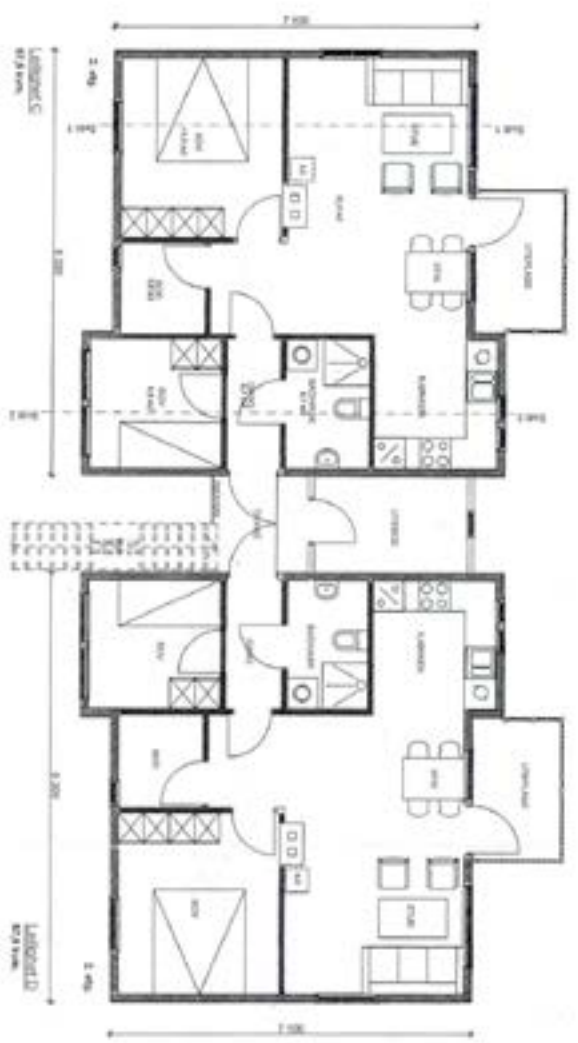
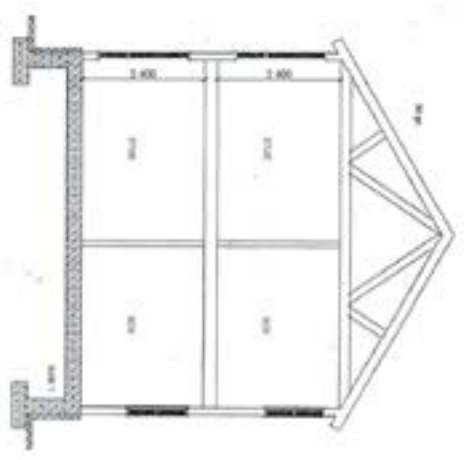
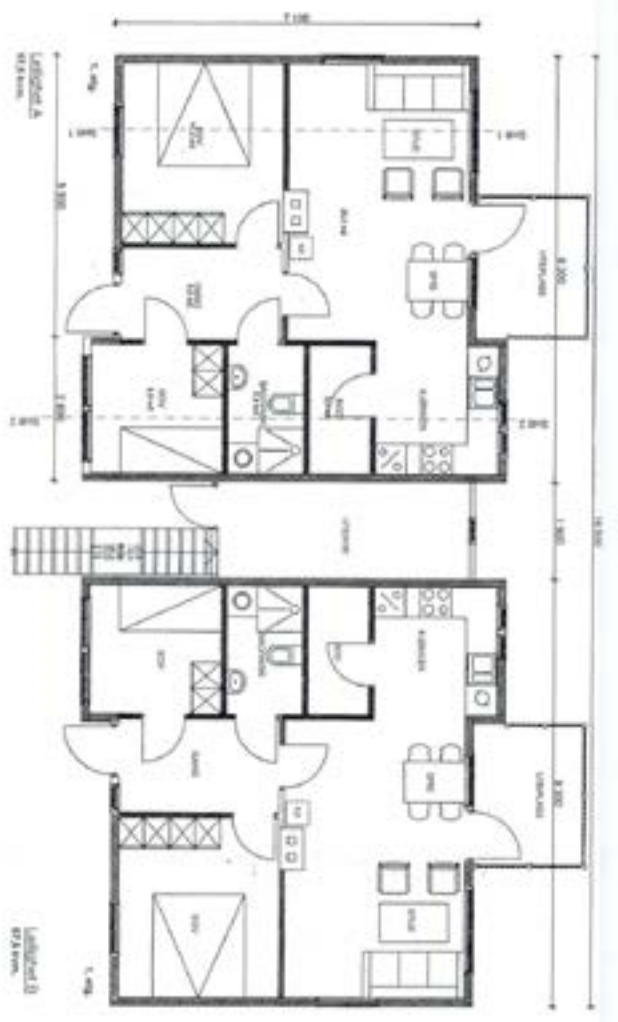
 Grense for arealmål

*Matrikelkart*

 Grunneiendom

 Hjelpelinje veg

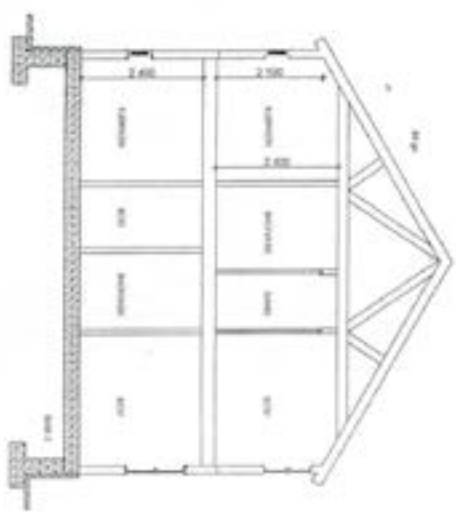
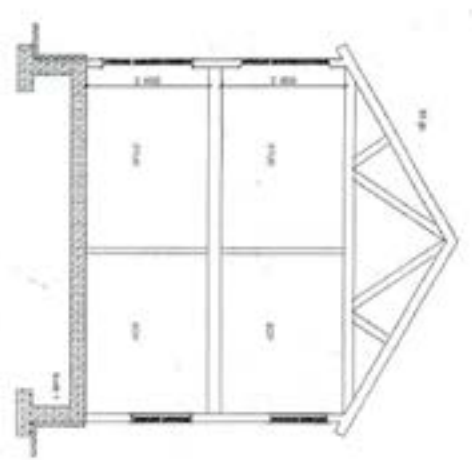
 Grense <= 30 cm



H0418 Høllandsjøen Eiendom as - Utleieboliger  
 Planer og Snitt  
 1:100 19.10.04  
 Høllandsjøen Eiendom as

GODMORNING!  
 2.2. NOV. 2004  
 HENNE BYGGKONTORET

VEDLEGG E1  
 Sævi arkitekter as  
 ARKITEKTONISKE TEGNINGER  
 Engdalsgt. 10, Postboks 111  
 7001 FROSTÅTEREN  
 TEL: 47 43 00 00 FAX: 47 43 23 10  
 savi@saevi.no



H0418 Høllandsjøen Eiendom as - Utleiebøliger  
 Planer og Snitt  
 1:100, 19.10.04  
 Høllandsjøen Eiendom as

GLØSTAD  
 2.2 NOV. 2004  
 HENNAR

VEDELEGG E1  
 Sørli arkitektur as  
 SVENNERUDVEIEN 11  
 2007 OSLO N-0403  
 TLF: 22 15 00 FAX: 22 42 81 18  
 s@surli.no



Sørvest



Sørvest



Nordvest



Nordøst

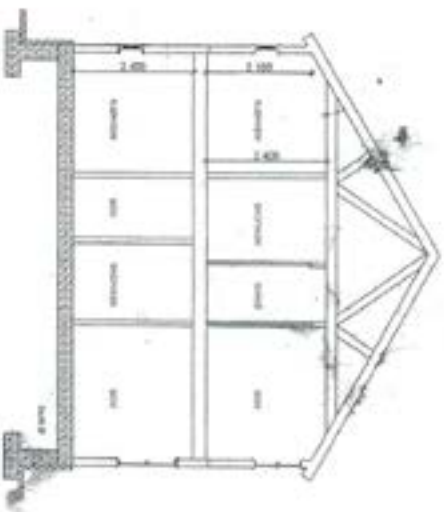
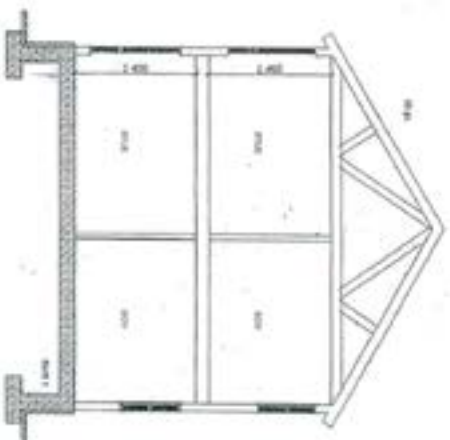
H0418 Helandsjøen Eiendom as - Utleieboliger

Fasadef  
 1:100, 19.10.04  
 Helandsjøen Eiendom as

GOUVERNANT  
 22 NOV. 2004  
 HELANDSJØEN EIENDOM AS

VEDLEGG E2  
 Sørli arkitekter as  
 BYGGEREGISTRERT ARKITEKT  
 Gjøggen 13, Postboks 117  
 0203 KROKSTADEN  
 NO-1704 OSLO, Tlf: 77 81 28 70  
 s@srli.no





H0418 Hellandsjøen Eiendom as - Utleieboliger

G.Nr.: 46 BKNr.: 116

Planer og Snitt

1-100, 18.10.04

Hellandsjøen Eiendom as

▨ = FELLESAREAL

▨ = REGULERET I SJØRETEAVTALE

Ⓜ = SEKSJONSDEL

VEDLEGG E1



Sørli arkitektur AS

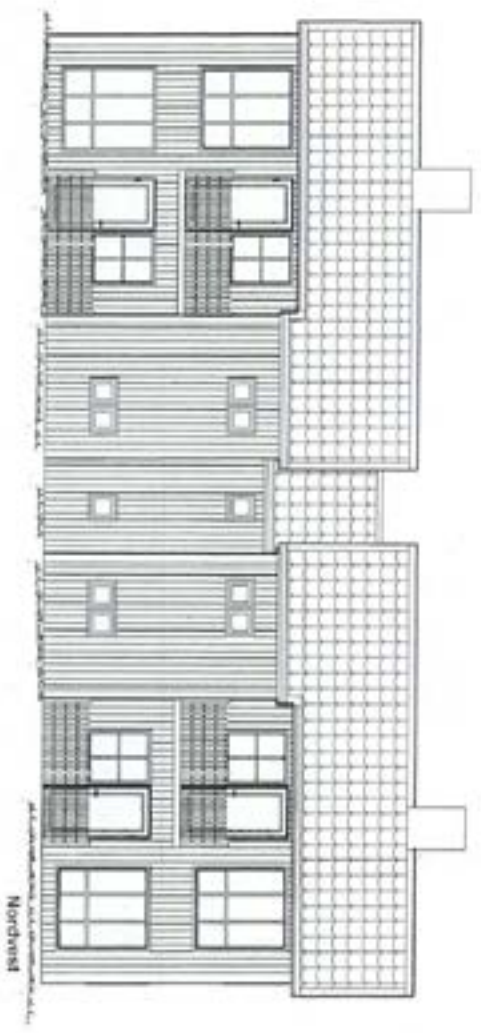
BYLLANSKRETTET FOR MÅLING

Postboks 17, Postboks 181

0407, 4070, 4071, 4072, 4073, 4074, 4075, 4076, 4077, 4078, 4079, 4080, 4081, 4082, 4083, 4084, 4085, 4086, 4087, 4088, 4089, 4090, 4091, 4092, 4093, 4094, 4095, 4096, 4097, 4098, 4099, 4100

74 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100





H0418 Hellsandsjøen Eiendom as- Utleieboliger

Fasadet  
 1:100 19.10.04  
 Hellsandsjøen Eiendom as

2 2 NOV. 2004



Sørli arkitektur as  
 P.O. Box 117  
 1705 NINA  
 020 77 45 19

VEDLEGG E2

Returneres etter tinglysning til:

**Hellandsjøen Eiendom AS**  
 v/Signe Helland

**Begjæring om**
 oppdeling i eierseksjoner

 reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

© GG 2004

| 1. Eiendommen |                |     |     |     |     |
|---------------|----------------|-----|-----|-----|-----|
| Kommunenr.    | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 1612          | Hemne Kommune  | 46  | 116 |     |     |

| 2. Hjemmelshaver(e)              |                         |              |
|----------------------------------|-------------------------|--------------|
| Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) | Navn                    | Ideell andel |
| 987 432 411                      | Hellandsjøen Eiendom AS |              |
|                                  |                         |              |
|                                  |                         |              |
|                                  |                         |              |

| 3. Begjæring   |                      |                            |                              |               |                      |                            |                              |       |                      |                            |                              |       |                      |                            |                              |       |                      |                            |                              |
|--|----------------------|----------------------------|------------------------------|---------------|----------------------|----------------------------|------------------------------|-------|----------------------|----------------------------|------------------------------|-------|----------------------|----------------------------|------------------------------|-------|----------------------|----------------------------|------------------------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste |                      |                            |                              |               |                      |                            |                              |       |                      |                            |                              |       |                      |                            |                              |       |                      |                            |                              |
| S. nr  | For-mål <sup>1</sup> | Brøk (teller) <sup>5</sup> | Til-leggs-areal <sup>6</sup> | S. nr         | For-mål <sup>1</sup> | Brøk (teller) <sup>5</sup> | Til-leggs-areal <sup>6</sup> | S. nr | For-mål <sup>1</sup> | Brøk (teller) <sup>5</sup> | Til-leggs-areal <sup>6</sup> | S. nr | For-mål <sup>1</sup> | Brøk (teller) <sup>5</sup> | Til-leggs-areal <sup>6</sup> | S. nr | For-mål <sup>1</sup> | Brøk (teller) <sup>5</sup> | Til-leggs-areal <sup>6</sup> |
| 1  | B                    | 57,5                       |                              | 19            |                      |                            |                              | 37    |                      |                            |                              | 55    |                      |                            |                              | 73    |                      |                            |                              |
| 2  | B                    | 57,5                       |                              | 20            |                      |                            |                              | 38    |                      |                            |                              | 56    |                      |                            |                              | 74    |                      |                            |                              |
| 3  | B                    | 57,5                       |                              | 21            |                      |                            |                              | 39    |                      |                            |                              | 57    |                      |                            |                              | 75    |                      |                            |                              |
| 4  | B                    | 57,5                       |                              | 22            |                      |                            |                              | 40    |                      |                            |                              | 58    |                      |                            |                              | 76    |                      |                            |                              |
| 5  |                      |                            |                              | 23            |                      |                            |                              | 41    |                      |                            |                              | 59    |                      |                            |                              | 77    |                      |                            |                              |
| 6  |                      |                            |                              | 24            |                      |                            |                              | 42    |                      |                            |                              | 60    |                      |                            |                              | 78    |                      |                            |                              |
| 7  |                      |                            |                              | 25            |                      |                            |                              | 43    |                      |                            |                              | 61    |                      |                            |                              | 79    |                      |                            |                              |
| 8  |                      |                            |                              | 26            |                      |                            |                              | 44    |                      |                            |                              | 62    |                      |                            |                              | 80    |                      |                            |                              |
| 9  |                      |                            |                              | 27            |                      |                            |                              | 45    |                      |                            |                              | 63    |                      |                            |                              | 81    |                      |                            |                              |
| 10   |                      |                            |                              | 28            |                      |                            |                              | 46    |                      |                            |                              | 64    |                      |                            |                              | 82    |                      |                            |                              |
| 11   |                      |                            |                              | 29            |                      |                            |                              | 47    |                      |                            |                              | 65    |                      |                            |                              | 83    |                      |                            |                              |
| 12   |                      |                            |                              | 30            |                      |                            |                              | 48    |                      |                            |                              | 66    |                      |                            |                              | 84    |                      |                            |                              |
| 13   |                      |                            |                              | 31            |                      |                            |                              | 49    |                      |                            |                              | 67    |                      |                            |                              | 85    |                      |                            |                              |
| 14   |                      |                            |                              | 32            |                      |                            |                              | 50    |                      |                            |                              | 68    |                      |                            |                              | 86    |                      |                            |                              |
| 15   |                      |                            |                              | 33            |                      |                            |                              | 51    |                      |                            |                              | 69    |                      |                            |                              | 87    |                      |                            |                              |
| 16   |                      |                            |                              | 34            |                      |                            |                              | 52    |                      |                            |                              | 70    |                      |                            |                              | 88    |                      |                            |                              |
| 17   |                      |                            |                              | 35            |                      |                            |                              | 53    |                      |                            |                              | 71    |                      |                            |                              | 89    |                      |                            |                              |
| 18   |                      |                            |                              | 36            |                      |                            |                              | 54    |                      |                            |                              | 72    |                      |                            |                              | 90    |                      |                            |                              |
| Sum tellere: 230   |                      |                            |                              | = nevner: 230 |                      |                            |                              |       |                      |                            |                              |       |                      |                            |                              |       |                      |                            |                              |

| 4. Supplerende tekst  |   |
|---|---|
| OBS! her føres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken fellesarealene endres |   |
| Pantobligasjon til Husbanken stor kr.   | <br>Doknr: 744963 Tinglyst: 06 10 2009<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |
| Pantobligasjon til Hemne Sparebank stor kr.   |   |

|            |  |
|------------|--|
| Sted, dato | Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark) |
| 11.04.08   | <i>Signe Helland</i>                           |

reH gjensert



**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at:

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt  
 eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndeling i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål  
 eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  leiesom skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesarealet eller naboeiendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget/egne rom  
 eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig  
 eller  
 alle boligene inngår i samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffelovens § 189 og § 190).

**6. Tegninger m.v.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)

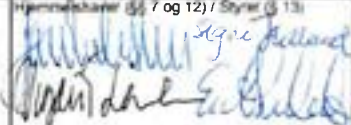
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft  
 På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnr og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leierne av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke følge med til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved resekksjonering (§§ 12 og 13)

**7. Underskrifter**

|                           |   |  |
|---------------------------|---|--|
| Sted dato<br><br>11.04.08 | Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13)<br><br>Kåre Strand | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved resekksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken endres.) |
|---------------------------|---|--|

**8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)  
eller  
 Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt

Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

|      |      |      |      |
|------|------|------|------|
| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 46   | 116  |      |      |

\_\_\_\_\_ i Hemne Kommune kommune

Dato \_\_\_\_\_ Stempel og underskrift \_\_\_\_\_

22.05.08

*[Handwritten signature]*

*[Stamp: Teknisk avdeling, 7700 Kvernberget]*

Sted, dato \_\_\_\_\_ Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark)

11.04.08

*[Handwritten signatures]*

Knut Strand

*[Handwritten signature]*

**Trine Hagen Skougstad**

---

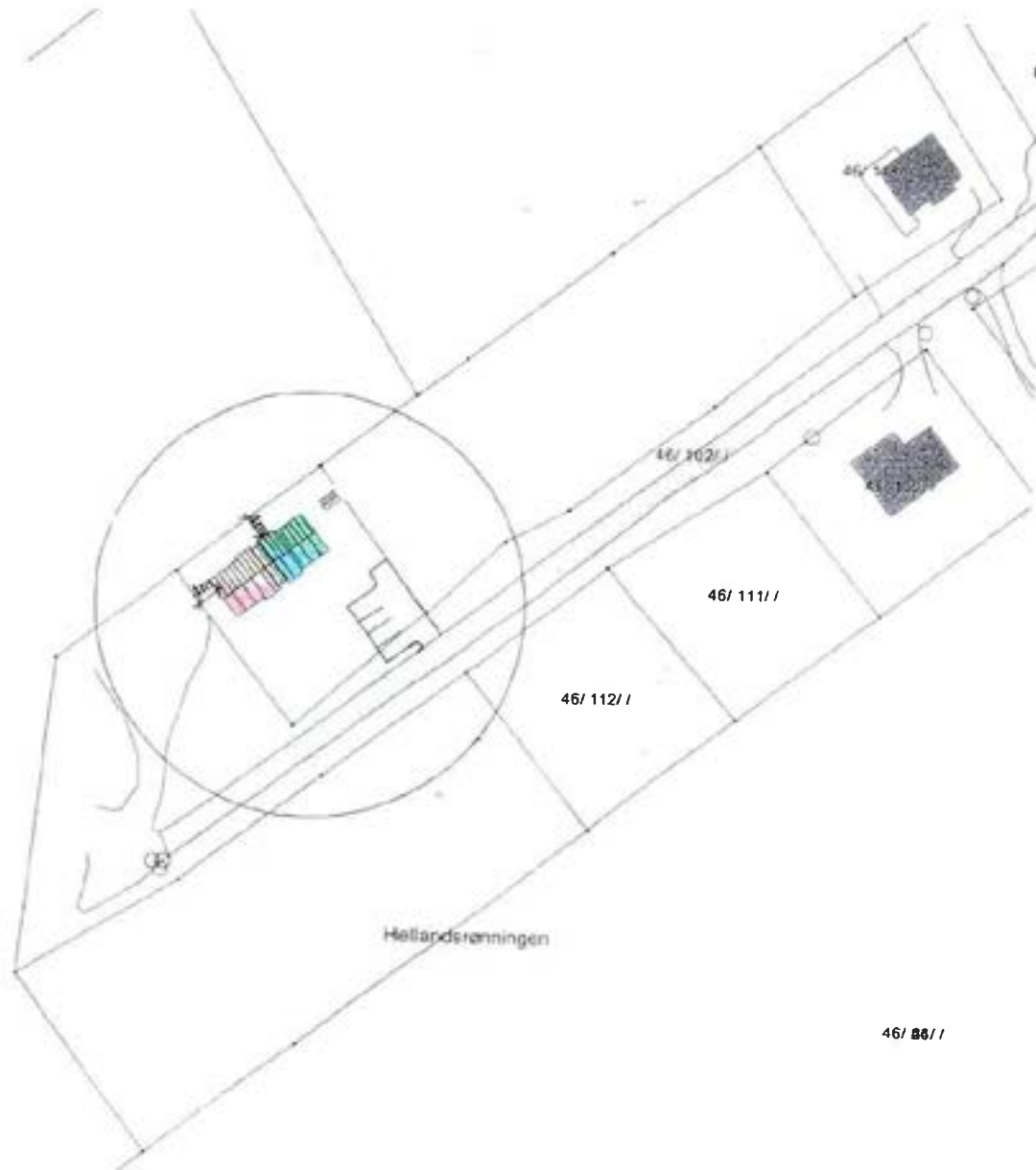
**Fra:** Jarle Tøndel [jarle.tondel@hemne.kommune.no]  
**Sendt:** 9. oktober 2009 08:30  
**Til:** Trine Hagen Skougstad  
**Emne:** Vedr. seksjonering av gnr 46 bnr 116 i Hemne kommune  
**Viktighet:** Høy

Det vises til telefonsamtale i dag.

Jeg bekrefter hermed at oppgitt seksjons andel kan endres til 1/4 på hver seksjon.

Med hilsen  
Jarle Tøndel  
Konsulent  
tlf 72 46 02 62  
Faks: 72 46 00 61  
E-post jarle.tondel@hemne.kommune.no  
Web: <http://www.hemne.kommune.no>





**HELLANDSJØEN EIENDOM**

**SITUASJONSKART**

**MALESTOKK 1:1000 04.11.04**



**Sørli arkitekter as**  
SIVILARKITEKTER MHAL - NPA

SØRLI ARKITEKTER AS, ØRAGATA 13,  
BOKS 111, 7200 KYRKSÆTERØRA  
TELEFON 72 45 10 NO, TELEFAX 72 45 25 10,  
E-POST ARKITEKT@SOEL.NO, FORETAKSNR NO 943 257 620 MVA



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2009/744963/200  
Uthentet 2023-11-17 09:54

Side 6 av 6





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Grindbakken 19C  
7206 HELLANDSJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen  
**Saksbehandler:** Nina Katrine Brandt**Oppdragsnummer:** 1701240041**Telefon:** 934 47 636  
**E-post:** nina.katrine.brandt@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 14.08.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon