



aktiv.

Thamshavnveien 39, 7300 ORKANGER

**Strandheims Terrasse: 3-roms
selveier i 2. etg. Flott fjordutsikt.
P-kjeller og heis i bygget.**



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

E-post anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 740,-
Total ink omk.: Kr 2 973 740,-
Felleskostn.: Kr 2 876,-
Selger: Hanna Tangvik

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 60/64 kvm
Tomtstr.: 3935.8 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 437
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1702240237

Velkommen til Thamshavnveien 39!

3-roms selveierleilighet i Strandheim Terrasse. Leiligheten ligger i 2.etg. og har egen vestvendt terrasse med fjordutsikt. Her ligger alt til rette for en enkel bosituasjon, med parkeringskjeller og heis i bygget, samt gangavstand til alt småbyen Orkanger har av tilbud.

Inneholder:

2. etg.: Vindfang, gang, 2 soverom (ene innredet som garderoberom), stue, kjøkken og bad.

Sportsbod og parkering i kjeller.

Dagens eier har oppgradert leiligheten i senere år. Det er bl.a. lagt nytt gulv på stue, kjøkken og gang, ny kjøkkeninnredning, malt samt ny servant og speil på bad.

Leiligheten fremstår smakfull og svært praktisk, og passer både den yngre og mer voksne leilighetskjøper. Med sin beliggenhet er det forholdsvis kort gange til Orkanger sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Informasjon fra sameiet/forretningsfører	53
Informasjon fra kommunen	90
Tinglyste erklæringer	97
Energiattest	110
Nabolagsprofil	114
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA totalt: 64 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 60 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3935.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område ved Nerøra, et sjarmerende og kulturhistorisk område som tidligere var handelssentrum i dalføret.

Vender man snuten opp mot "bakkan", kan man følge veien opp til Ulvåshytta. Her legger mange søndagsturen. Fra sentrum er det ca. 4,5 km. opp til hytta. Her går tilnærmet uendelige stier videre innover marka. På vinteren kan man glede seg over milevis med oppkjørte løyper samt søndagsåpen hytte med hyggelig bevertning og salg av kaffe, vaffel og kaker.

Det er ny Coop Extra butikk på Orkanger. Denne er i kort gange fra eiendommen. Videre har man sentrumsgata og alle andre fasiliteter Orkanger har å tilby i gangavstand.

Adkomst

Fra Orkanger sentrum: Følg Orkdalsveien i nordgående retning, videre på Trondheimsveien. Sving venstre inn på Thamshavnveien, og Strandheim Terrasse vil ligge lett synlig på høyre side av veien.

Ved annonserte fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt merket Aktiv

Barnehage/Skole/Fritid

To barnehager med kort gange fra eiendomme. SFO på Orkanger Barneskole.

Skolekrets

Orkanger barne-og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Bussfgorbindelser med kort gange fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Egil Indergård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hentet fra rapport utført av takstmann Egil Indergård:

"Bygget er oppført i betong og bindingsverk, utvendig belagt med tegstein, kledd med liggende kledning og fasadeplater.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse mot vest, utgang fra stue."

Sammendrag selgers egenerklæring

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Har vært noe utettheter i tak mellom garasje og leiligheter i 1. etasje som nå blir fikset av innleid firma ved styret i sameiet.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kjøkken ble pusset opp i 2021, byttet komfyr og nye stikk-kontakter.

Arbeid utført av Bravida

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Gjennomført av firma leid inn via styret i borettslaget

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Gjennoppretter garasjen etter brann i el-bil nyttårsaften 2024

Arbeid utført av Recover

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Gjennoppbygging og rensing av garasjen etter brann i el-bil nyttårsaften 2024 har ført til stengt garasje. Den forventes å kunne tas i bruk til sommeren, juni, dersom arbeidet ved Recover går etter planen.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Etter brannen i el-bilen i garasjen nyttårsaften 2024 ble parkeringskjelleren stengt pga nødvendig arbeid. Denne forventes å bli åpnet igjen juli 2025. Ytterdøren på leiligheten ble brutt opp av brannvesnet for sikkerhet grunnet manglende svar fra daværende leietaker, og det er forventet en ny dør mot slutten av mai. Døren fungerer og kan låses, men er litt synlig skadet (selv om det ikke påvirker bruken)

Tilleggs kommentar:

Mulighet for el-bil-lading

Innhold

Inneholder:

2. etg.: Vindfang, gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad.

Sportbod og parkering i kjeller.

Standard

Hentet fra rapport utført av takstmann Egil Indergård:

"Innvendig er det gulv av laminat fra 2021. Veggene har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har fliser.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant (2021), toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Kjøkkeninnredning er skiftet i 2021. Laminat på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon, og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter montert i kjøkkenbenk."

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:

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Forhold som har fått TG3:

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i p-kjeller (merket nr. 14). Gjesteparkering på sameiets oppstillingsplass. Merk at det var brann i P-kjeller etter el-bilbrann nyttårsaften 2024. Garasjen er trolig stengt til sommeren 2025 (se informasjon i selgers egenerklæringsskjema)

Forsikringsselskap

Frende Fosikring

Polisenummer

1183936

Diverse

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.

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.

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Energiattest er utarbeidet av takstmann Leiv garberg i 2021.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 900 000

Kommunale avgifter

Kr 12 135,- for 2024

Info kommunale avgifter

I tillegg betales kr 4356,- til ReMidt for renovasjon.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. 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 628 659,- pr. 31.12.2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 388 903,- pr. 31.12.2022

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

Felleskostnader inkluderer

2857 pr. mnd. (opplyst for 2024 av forretningsfører). Selger opplyser at det pr. april 2025 har økt til kr 2876,-

Felleskostnader inkluderer bygningsforsikring, strøm fellesareal, forretningsførerhonorar og styrehonorar, vaktmerstertjenester, brøyting/strøing, kabel-tv/internett og diverse drift/vedlikehold.

Det er kollektiv avtale med Telenor.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 876,- pr april 2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Strandheim Terrasse

Om sameiet

Sameiet Strandheim Terrasse har eiendommen gnr. 1, bnr. 437 i Orkdal kommune.

Sameiet har totalt 38 eierseksjoner, og har til formål å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Regnskapet for 2023,- viser årsresultat kr 87 771,-

Se vedtekter, husordensregler, protokoll fra ordinært årsmøte 2023, årsmelding 2022+2023, regnskap vedlagt i salgsoppgaven.

Det er ikke mottatt regnskap for 2024.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Det ble tidligere tatt opp lån for sameiet.

Dette for å innfri kravet om brannbeskyttelse for stålkonstruksjonen i blokken. I årsmelding 2021 sto det at dette lånet ble innfridd (ca. 790 000,- i Handelsbanken).

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

2876 pr. mnd. Felleskostnader inkluderer bygningsforsikring, brøyting/strøing, kabel-tv/internett og diverse drift/vedlikehold.

Kostnadene fordeles på følgende poster:

Det er kollektiv avtalefor sameiet. Svorka er leverandør nett/tv.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Se vedtekter, husordensregler, protokoll fra ordinært årsmøte 2023, årsmelding 2022+2023, regnskap vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Utdrag fra sameiets husordensregler:

5.1. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.

5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

5.3. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes og hundepiss skal tildekkes med snø på vinteren.

5.4. Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres dugnader i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 437, seksjonsnummer 14 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/1/437/14:

13.05.2003 - Dokumentnr: 2333 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5059 Gnr:1 Bnr:377

Rettighetshaver: Knr:5059 Gnr:1 Bnr:424

Overført fra: Knr:5059 Gnr:1 Bnr:437

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2004 - Dokumentnr: 6021 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 59/2617

Rettet ihht. tgl.l. § 18 - jf vedtak 16.08.2010 EN

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 20.12.2010. Ferdigattesten ble gitt flere år etter ferdigstillelse. Bygget er oppført ca. 2003/2004.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.12.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse - iht, reguleringsplan Strandheim Terrasse.

Eiendommen er avsatt til Boligbebyggelse-Nåværende iht Kommunedelplanens

arealdel

Se vedlagte reguleringsbestemmelser for Strandheim Terrasse i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Leiligheten er ikke utleid. Se vedtekter, ev. kontakt sameiet eller megler ved spørsmål om utleie i dette sameiet.

Kontraktsgrunnlag

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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

2 900 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

72 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

73 740 Omkostninger totalt

84 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 740 Totalpris. inkl. omkostninger

2 984 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 986 940 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 740

Betalingsbetingelser

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

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, dog minimum kr 35 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 13 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Anders Skjetne Rygg
Eiendomsmegler
anders.skjetne.rygg@aktiv.no
Tlf: 917 58 829

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

22.04.2024



Stue med store vindusflater.



Leiligheten er oppgradert slik at den fremstår moderne og tidsriktig.



Det er god plass til både sofagruppe og spisebord.



Stuen har direkte utgang til overbygd balkong.



Kjøkken med tidløs innredning.



Spisestue med nær tilknytning til kjøkkenet.





Badet er praktisk plassert ved soverommene.



Gang



Soverom



Det ene soverommet er benyttet som garderoberom.



En innbydende entré ønsker deg velkommen inn i leiligheten.



Gang



Gang











Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702240237	

Selger 1 navn
Hanna Tangvik

Gateadresse	
Thamshavnveien 39	

Poststed	Postnr
ORKANGER	7300

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1702240237

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært noe utettheter i tak mellom garasje og leiligheter i 1. etasje som nå blir fikset av innleid firma ved styret i sameiet.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kjøkken ble pusset opp i 2021, byttet komfyr og nye stikk-kontakter.

Arbeid utført av

Bravida

Filer

[4306c400-ed9a-db62-1d15-000ede7a3951](#)

[4f5e6b02-6d63-e962-1d15-000ede7a3951](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gjennomført av firma leid inn via styret i borettslaget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gjennoppretter garasjen etter brann i el-bil nyttårsaften 2024

Arbeid utført av

Recover

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gjennoppbygging og rensing av garasjen etter brann i el-bil nyttårsaften 2024 har ført til stengt garasje. Den forventes å kunne tas i bruk til sommeren, juni, dersom arbeidet ved Recover går etter planen.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Etter brannen i el-bilen i garasjen nyttårsaften 2024 ble parkeringskjelleren stengt pga nødvendig arbeid. Denne forventes å bli åpnet igjen juli 2025. Ytterdøren på leiligheten ble brutt opp av brannvesnet for sikkerhet grunnet manglende svar fra daværende leietaker, og det er forventet en ny dør mot slutten av mai. Døren fungerer og kan låses, men er litt synlig skadet (selv om det ikke påvirker bruken)

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Mulighet for el-bil-lading

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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702240237

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Tangvik	57a63a22529844c273b10a c112ca51b10363ef66	20.04.2025 09:46:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240237

- 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>

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde	
7486801 - Tangvik Hanna Thamshavnveien 39 7300 ORKANGER Org. nr.: 290996	

Fra	
Bravida Norge AS Postboks 313, Økern Østre Aker vei 90 0511 OSLO Org. nr.: NO987582561MVA	Avdeling: Trondheim Elektro Service Orkdal Telefon: +47 24 04 80 00

Ordre/dato	
Ordrenr.: 72862280110 Ordrenavn: Montering stikk på kjøkken Dato: 18. mars 2022 Saksbehandler: SLUPPHAUG, STEIN ARE	

Arbeidssted	
Strandheim Terrasse, Hanna Tangvik Thamshavnveien 39 7300 ORKANGER Boligmappe nr: CDH8867	

Kontakt
Tangvik Hanna 90219706 hanna.tangvik@hotmail.com

Arbeidsbeskrivelse
Beskrivelse Montering stikk på kjøkken

Omfang, normer og forskrifter
Samsvarserklæringen gjelder for: Vedlikehold av anlegg Anvendte forskrifter: FEL Anvendte normer: NEK 400:2018, Kommentar:

Risikovurdering og sluttkontroll for mindre jobber - Risikovurdering & sluttkontroll mindre jobber 2.12		
Beskrivelse	Verdi	Info
Montørens beskrivelse: Montørens beskrivelse av utført arbeid som omfattes av elsikkerhetsdokumentasjonen:	2 stykk nye stikk på kjøkken. Til micro og under benkeskap. Demontert overflødig kabel.	

 For installatørvirksomheten
31.03.2022



BEDSTED, JOAKIM ØYEN



Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

05.04.2022

Svein Volløystang

Signatur, installatør

Risikovurdering og sluttkontroll for mindre jobber

Risikovurdering & sluttkontroll mindre jobber 2.12



Kunde	Fra
7486801 - Tangvik Hanna Thamshavnveien 39 7300 ORKANGER Org. nr.: 290996	Bravida Norge AS Postboks 313, Økern Østre Aker vei 90 0511 OSLO Org. nr.: NO987582561MVA
	Avdeling: Trondheim Elektro Service Orkdal Telefon: +47 24 04 80 00

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 72862280110 Ordrenavn: Montering stikk på kjøkken Dato: 18. mars 2022 Saksbehandler: SLUPPHAUG, STEIN ARE	Strandheim Terrasse, Hanna Tangvik Thamshavnveien 39 7300 ORKANGER Boligmappe nr: CDH8867	Tangvik Hanna 90219706 hanna.tangvik@hotmail.com

Installasjonssted/utstyr
Navn: 7286 - Elektro

Arbeidsbeskrivelse
Dato: 18.03.2022 Beskrivelse: Montering stikk på kjøkken

Beskrivelse	Verdi	Info
Risikovurdering - Anleggssikkerhet		
Er anvendelsen av installasjonen kjent?	Ja	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	Ja	
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	Nei	
Er behov for overspenningsbeskyttelse vurdert, og er kunden informert om konsekvensen av bytte fra "skrusikringer" til jordfeilautomater for beskyttelse mot brann- og berøringsfare?	Ikke aktuelt	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	Ja	
Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom og/eller badstu?	Ikke aktuelt	
Skal oppdraget gjennomføres med bruk av skjult varme?	Ikke aktuelt	
Skal oppdraget gjennomføres med bruk av utstyr som kan medføre fare for høye temperaturer (f.eks downlights)?	Ikke aktuelt	
Skal det etableres gjennomføringer i klimasperre i ditt ansvarsområde?	Ikke aktuelt	
Sluttkontroll - Visuell kontroll		
Er det valgt CE-godkjent utstyr og montert iht. produsentens anvisning?	Ja	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja	
Er jordelektroden tilkoblet?	Ikke aktuelt	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Utført	
Er alle gjennomføringer i brannskiller tettet?	Ikke aktuelt	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig i henhold til spenningsfall og strømføringssevne?	Ja	
Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert (innstilt)?	Ikke aktuelt	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utl.strøm?	Ikke aktuelt	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsutstyr, nødstop og nullspenningsutløser?	Ikke aktuelt	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja	
Er det nødvendig adgang til drift og vedlikehold?	Ja	
Er selektiviteten i anlegget kontrollert? (Dersom dette er et krav)	Ikke aktuelt	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert eier/bruker?	Ikke aktuelt	
Sluttkontroll - Måling/prøving		
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	Ja	0,1 Ohm

Beskrivelse	Verdi	Info
Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord)	Ja 300 MOhm	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ikke aktuelt	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ikke aktuelt	
Er det jordfeilvarsler på anlegget?	Nei	
Er det målt adskillelse ved SELV- og PELV- kretser?	Ikke aktuelt	
Er det kontrollert spenningsfall?	Ikke aktuelt	
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt	
Er anlegget funksjonstestet?	Ja	
Montørens beskrivelse:		
Montørens beskrivelse av utført arbeid som omfattes av elsikkerhetsdokumentasjonen:	2 stykk nye stikk på kjøkken. Til micro og under benkeskap. Demontert overflødig kabel.	

For installatørvirksomheten
31.03.2022

Bedsted

BEDSTED, JOAKIM ØYEN

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Thamshavnveien 39, 7300 ORKANGER
 ORKLAND kommune
 # gnr. 1, bnr. 437, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 18.09.2024

Rapportdato: 19.09.2024

Oppdragsnr.: 18900-1484

Referansenummer: RN1706

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

Vår ref:



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.

Rapportansvarlig

Egil Indergård
Uavhengig Takstingeniør
egil@lokaltakst.no
411 41 063



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



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

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

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

Bygget er oppført i betong og bindingsverk, utvendig belagt med tegstein, kledd med liggende kledning og fasadeplater. 2-lags vinduer og taket er flatt og teknet med asfaltapp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i betong og bindingsverk, utvendig belagt med tegstein, kledd med liggende kledning og fasadeplater. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse mot vest, utgang fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat fra 2021. Veggene har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har fliser. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant (2021), toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er skiftet i 2021. Laminat på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon, og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter montert i kjøkkenbenk..

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

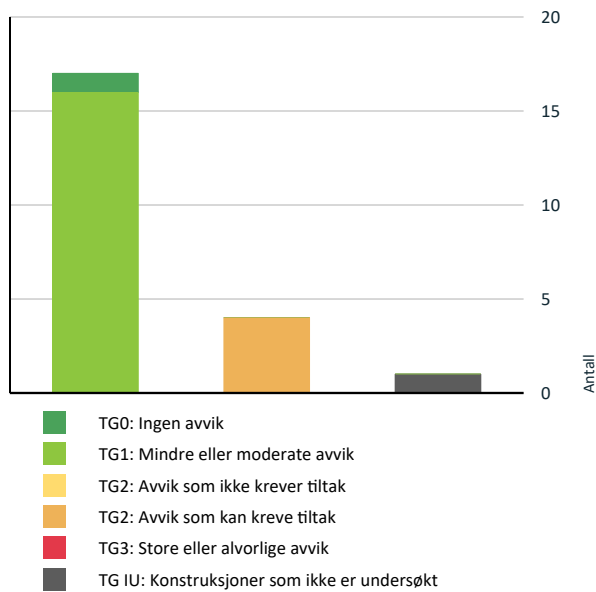
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Innvendig > Radon	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i betong og bindingsverk, utvendig belagt med tegstein, kledd med liggende kledning og fasadeplater.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest, utgang fra stue.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat fra 2021. Veggene har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG IU Radon

Det foreligger ingen informasjon / dokumentasjon ang. radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Sluk er montert under dusjkabinett

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant(2021), toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er skiftet i 2021. Laminat på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter montert i kjøkkenbenk..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

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.
2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Etterspør samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?

Nei



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

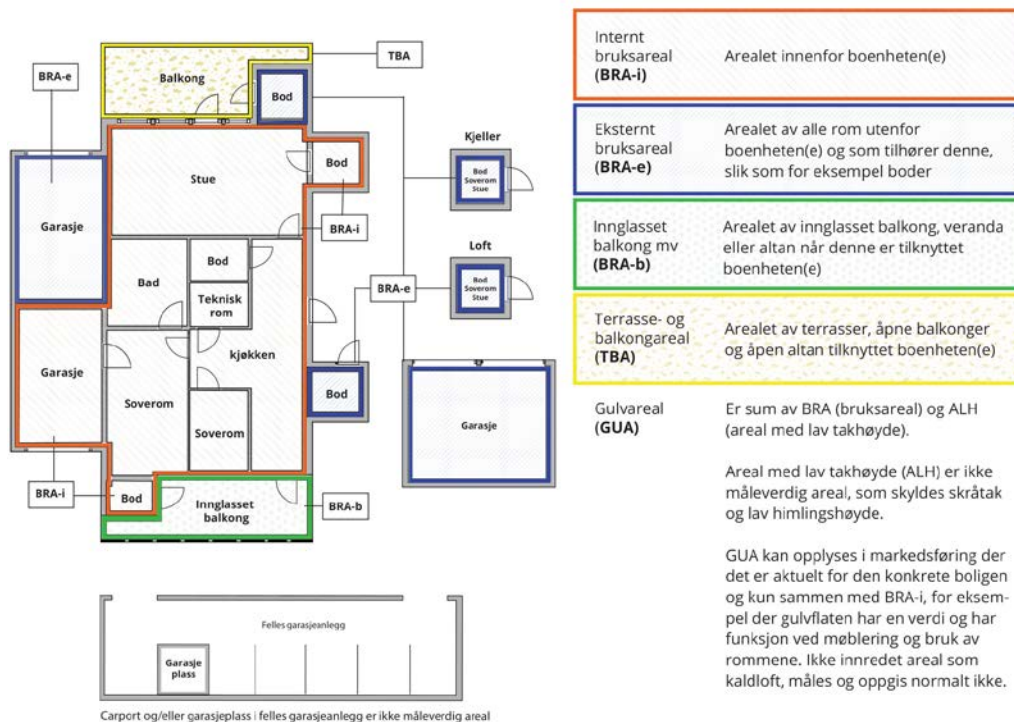
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	60			60	10
Kjeller		4		4	
SUM	60	4			10
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang , 2 soverom , Bod , Bad , Stue , Kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt laminatgulv, kjøkkeninnredning og ny servant /servantskap i 2021

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)
Boligbygg med flere boenheter	57	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2024	Egil Indergård	Takstingeniør
	Hanna Tangvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	1	437		14	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Thamshavnveien 39							
Hjemmelshaver							
Tangvik Hanna							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 470 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

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. Straktiltak 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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/RN1706>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Årsmelding 2022 for Sameiet Strandheim Terrasse

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Roald Furuli
Styremedlem, Anne Marie Liaklev
Styremedlem, Dario Leko
Varamedlem, Nils Kvernmo
Varamedlem, Marit Anne Vuttudal

Styrets arbeid i siste periode

Styret har bevisst ikke gjennomført større vedlikeholds-/forbedringsarbeider på sameiet. Dette med tanke på større og kostbart vedlikeholdsarbeider i 2023 ved maling, herunder vask og skraping på alt trevirke utvendig på blokka samt fjerning av mose og Sand på taket. Utgifter til fjerning av taket på avfallsboden for å tilpasse til ny avfallsordning ved bunntømming av avfallscontainere ble en del dyrere enn antatt, tross stort innslag av dugnader. Det er også skiftet ut utvendig stolpebelysning til Led-lamper som gir et godt og sterkt lys.

Det har gjennom året ikke vært noen klager på husbråk eller annen uro fra blokkas beboere eller besøkende. Miljøet ser ut til å fungere godt mellom beboerne og salg av ledige leiligheter synes å gi gode salgspriser, noe som reflekterer inntrykket fra kjøpsmarkedet og leilighetene synes å bli solgt fort.

Dessverre har vaktmester Jon sagt opp sitt engasjement fra årsskiftet og styret har ikke lyktes å få engasjert ny. Imidlertid har flere av beboerne tatt på seg å utføre snørydding, skifte av lysrør-/pærer i fellesområdene o.a. Dette medfører, i likhet med dugnader som har stor oppslutning, at utgifter til vaktmesteroppgaver blir rimeligere, men vi kan ikke fortsette uten vaktmester over tid. Vi må på sikt undersøke markedet etter utføring av vaktmestertjenester.

Styret takker for et godt samarbeide i 2022 og for oppslutningen om møter og dugnader som er svært godt.

Styret i Sameiet Strandheim Terrasse

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmelding 2023 for Sameiet Strandheim Terrasse

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Strandheim Terrasse for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Roald Furuli
Styremedlem, Anne Marie Liaklev
Styremedlem, Tom Erik Kristiansen
Varamedlem, Nils Kvernmo
Varamedlem, Marit Anne Vuttudal

Styrets arbeid i siste periode

Styret har gjennom året 2023 avholdt 1 årsmøte, 8 styremøter og behandlet ca 70 saker.

Det er avviklet vår- og høstdugnad rundt omkring på eiendommen med som vanlig godt oppmøte og god stemning. Dugnad er et viktig treffpunkt for å møte gamle og nye beboere til felles nytte og hygge.

På årsmøtet 19. april ble det nedsatt et engere utvalg for å gå gjennom gjeldende fellesavtale på TV- og internettleveranse for blokkas leiligheter. Etter en samlet vurdering ble det vedtatt å flytte fra Telenors koaxkablede leveranse til vårt lokale Svorka og det sikrere fibernettet. Skiftet skjer fra 1. mai 2024.

Sameiet har videre fått malt opp blokkas utvendige treverkklledning, bortsett fra treverket rundt dører og vinduer, i samme farge som tidligere for ca kr. 290.000. Videre har vi installert ny LEDbelysning i alt fellesareal samt i bodene for ca. kr. 190.000. Ellers har det vært drevet vanlig vedlikehold på og omkring sameiets ansvars- områder.

Omsetningen av ledige seksjoner har oppnådd gode priser og de omsettes raskt. Sameiet har gode skussmål og er et attraktivt boområde.

Økonomien i sameiet er god, noe som gjenspeiles av at styret har foreslått å ikke øke felleskostnadene for året 2024. Det foreslås å avsette årets overskudd til fremtidig vedlikehold av blokka.

Styret i Sameiet Strandheim Terrasse

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Strandheim Terrasse onsdag 17.04.2024 kl. 18:00
Sted: Strandheim Bruk.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Enstemmig.

Vedtak:

Valgt ble: Roald Furuli

1.2 Valg av sekretær

Enstemmig.

Vedtak:

Valgt ble: Tom Erik Kristiansen

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Enstemmig.

Vedtak:

Valgt ble: Hans Kringstad.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Oppmøteliste registreres digitalt i portalen.

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 17

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 19

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen bemerkninger til innkallingen.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Redegjøres for økt utgift til vaktmesterutgifter etter avgang av tidligere vaktmester.

Investering planlagt i 2024 ble tatt i 2023 - og reduserer overskuddet noe i forhold til opprinnelig budsjett.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Overskuddet avsettes til fremtidige utgifter.

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Ingen invendinger.

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Møteleder gjennomgår styrets årsmelding muntlig.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Enstemmig godkjent.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 92 500,-

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglene

Seksjonseier kommenterer punkt 3.0, ønsker selv å bestemme farge på utvendig belysning. Det stemmes om forslaget skal beholdes som foreslått av styret.

For: 17 stemmer.

Mot: 2 stemmer.

Forslaget til styret, som presentert vedtas.

Vedtak:

Foreslåtte endringer i husordensregler vedtas.

Punkt 3.8 om varmepumper utgår i sin helhet.

5.2 Endring av vedtektene

De viktigste endringsforslagene er nevnt under. Se vedlegg for mindre endringer.

Nytt avsnitt under vedtektenes punkt "2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer":

Påbygging, herunder installasjon av varmepumper med utstyr, står for seksjonseiers ansvar. I dette ligger også de- og remontering av utedeler av pumper med utstyr ved maling og andre tilkomstutgifter i forbindelse med vedlikehold av bygningskroppen.

Ny setning under punkt "3.1 Bruksenheter - seksjonseiers vedlikeholdsansvar":

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. **Vannslanger i underskap kan skiftes ut med 6 kg pulverapparat som anbefales plassert på soverom.**

Ny setning under punkt "7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet":

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme har leieren av en boligseksjon. **Styremedlemmer og forretningsfører har ikke møterett hvis det er åpenbart unødvendig at de møter eller de har gyldig forfall.**

Vedtak:

Ordlyd i punkt 7.7 endres fra møterett til møteplikt.

6. Valg

6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg:

Roald Furuli

Vedtak:

Valgt som styreleder for 1 år ble: Roald Furuli.

6.2 Styremedlem for 1 år

På valg:

Tom Erik Kristiansen

Valgkomiteens forslag er at Nils Kvernmo velges for 2 år.

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Nils Kvernmo

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Nils Kvernmo

Marit Anne Vuttudal

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Mona Snekvik Figenschau

Marit Anne Vuttudal

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Nils Kvernmo

Marit Anne Vuttudal

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Mona Snekvik Figenschau

Marit Anne Vuttudal

Protokoll for Sameiet Strandheim Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Roald Furuli (sign.)	17.04.2024
Sekretær	Tom Erik Kristiansen (sign.)	17.04.2024
Protokollvitne	Hans Kringstad (sign.)	17.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Strandheim Terrasse onsdag 19.04.2023 kl. 18:00
Sted: Strandheim Bruk, Orkanger.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble:

Edvard Furuli

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble:

Dario Keko

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble:

TOM ERIK KRISTIANSEN

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 20

Antall fullmakter:

3

Totalt stemmeberettigede:

23

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

INGEN BEMERK

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

✓

2. Årsoppgjør for 2022

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

MALINGSTROSTEKTET

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetning tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2022

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til kr: 92.500,-

5. Valg

5.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg:

Roald Furuli

Vedtak:

Valgt som styreleder for 1 år ble: ROALD FURULI

5.2 1 styremedlem for 2 år

På valg:

Anne Marie Liaklev

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: ANNE MARIE LIKLEV

5.3 1 styremedlem for 1 år (gjenværende periode)

På valg:

Dario Leko (flyttet)

Vedtak:

Tom Erik Kristiansen TOM ERIK KRISTIANSEN

5.4 2 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Nils Kvernmo

Marit Anne Vuttudal

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: NILS KVERNMO + MARIT ANNE VUTTUDAL

5.5 Valgkomite for 1 år

På valg:

Nils Kvernmo

Marit Anne Vuttudal

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: NILS KVERNMO + MARIT ANNE VUTTUDAL



Møteleder



Protokollvitne

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Strandheim Terrasse

Tid: Onsdag 17.04.2024 - kl.18:00
Sted: Strandheim Bruk

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2023

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensreglene

Husordensregler med foreslåtte endringer følger vedlagt.

5.2 Endring av vedtektene

Vedtekter med foreslåtte endringer følger vedlagt.

De viktigste endringsforslagene er nevnt under. Se vedlegg for mindre endringer.

Nytt avsnitt under vedtektenes punkt "2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer":

Påbygging, herunder installasjon av varmepumper med utstyr, står for seksjonseiers ansvar. I dette ligger også de- og remontering av utedeler av pumper med utstyr ved maling og andre tilkomstutgifter i forbindelse med vedlikehold av bygningskroppen.

Ny setning under punkt "3.1 Bruksenheter - seksjonseiers vedlikeholdsansvar":

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. **Vannslanger i underskap kan skiftes ut med 6 kg pulverapparat som anbefales plassert på soverom.**

Ny setning under punkt "7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet":

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

Styremedlemmer og forretningsfører har ikke møterett hvis det er åpenbart unødvendig at de møter eller de har gyldig forfall.

Saken krever 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg:

Roald Furuli

6.2 Styremedlem for 1 år

På valg:

Tom Erik Kristiansen

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Nils Kvernmo

Marit Anne Vuttudal

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Nils Kvernmo

Marit Anne Vuttudal

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

Orkanger, 27.03.2024

Sameiet Strandheim Terrasse

styret

Sameiet Strandheim Terrasse - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 202 304	1 113 048	1 202 234	1 202 234
Tillegg elektroniske fellesavtaler		250 344	238 488	250 400	272 900
Andre driftsinntekter	1	0	4 963	0	0
Sum driftsinntekter		1 452 648	1 356 499	1 452 634	1 475 134
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-13 043	-34 656	-13 250	-13 100
Styrehonorar	3	-92 500	-92 500	-92 500	-92 500
Avskrivninger		-9 975	-9 975	-9 975	-4 156
Forretningsførerhonorar		-79 289	-80 295	-83 190	-81 500
Honorar administrative tjenester		-5 766	0	-500	-6 000
Eksterne honorar	4	-13 613	-8 000	-8 100	-13 700
Drifts- og serviceavtaler	5	-20 716	-136 721	-27 000	-27 000
Vaktmestertjenester		-116 946	0	-61 300	-150 000
Renholdstjenester		-42 239	0	-40 400	-40 000
Løpende vedlikehold	6	-90 696	-82 314	-450 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	7	-488 869	-85 151	-100 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-257 400	-235 254	-250 400	-272 900
Forsikring		-102 456	-84 023	-92 400	-88 000
Energi, felles		-41 937	-47 958	-62 200	-50 000
Andre driftsutgifter	8	-10 825	-11 967	-10 000	-11 500
Sum driftskostnader		-1 386 269	-908 814	-1 301 215	-1 050 356
DRIFTSRESULTAT		66 379	447 685	151 419	424 778
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		21 392	17 563	3 000	10 000
Finanskostnader		0	-11 457	0	0
Netto finansposter		21 392	6 106	3 000	10 000
Resultat før skattekostnad		87 771	453 791	154 419	434 778
Ordinært resultat etter skatt		87 771	453 791	154 419	434 778
ÅRSRESULTAT	9, 13	87 771	453 791	154 419	434 778
Disponering av totalresultat:		87 771	453 791	154 419	434 778
Overført til annen egenkapital		87 771	453 791	0	0

Sameiet Strandheim Terrasse - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	10	4 156	14 131
Sum anleggsmidler		4 156	14 131
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	3 497	3 253
Periodiserte kostnader	11	66 839	152 956
Mellomregning Klare Finans	11	2 523	8 285
Opptjente renter	11	21 392	8 091
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	640 299	599 317
Sum omløpsmidler		734 550	771 902
SUM EIENDELER		738 707	786 033

Sameiet Strandheim Terrasse - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	724 172	636 401
Sum egenkapital		724 172	636 401
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 508	124 820
Skyldig off. myndigheter		7	10 915
Forskudd kunder		6 020	11 538
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	2 360
Sum kortsiktig gjeld		14 535	149 632
Sum gjeld		14 535	149 632
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		738 707	786 033

Sted: _____, dato: _____

Roald Furuli
Leder

Tom Erik Kristiansen
Styremedlem

Anne Marie Liaklev
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Sameiet har det formelle kravet mot den enkelte sameier, men har panterett for kravet i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet iht Lov om Eierseksjoner § 25, dog begrenset oppad til Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Andre driftsinntekter	0	4 963
Sum andre inntekter	0	4 963

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	0	16 500
Arbeidsgiveravgift	13 043	15 702
Feriepenger	0	2 360
Reisekostnader	0	95
Sum personalkostnader	13 043	34 656

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	92 500	92 500

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	7 500
Fakturerte tjenester	5 250	500
Sum eksterne honorarer	13 613	8 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder befaring og rapport.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	497
Avtale om vintervedlikehold	0	39 386
Avtale om sommervedlikehold	0	23 125
Avtale om renholdstjenester	0	46 724
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	18 239	26 988
Avtale om drift og kontroll port/garasje	2 477	0
Sum drifts- og serviceavtaler	20 716	136 721

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	64 466	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	17 092	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	7 258	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 129	0
Reparasjon og vedlikehold annet	752	0
Sum vedlikehold	90 696	82 314

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	488 869	85 151
Sum periodisk vedlikehold	488 869	85 151

Periodisk vedlikehold gjelder malerarbeid og utskifting av lys.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	299	1 029
Kontorrekvisita, trykksaker	1 049	882
Gaver	1 940	1 049
Kostnader vedr. styrearbeid	149	0
Generalforsamling/årsmøte	2 708	2 345
Bankgebyrer	633	696
Andre gebyrer	1 599	2 038
Tilskudd bomiljø	2 093	1 196
Refusjon dugnad	0	660
Servering dugnad	0	2 072
Andre kostnader	355	0
Sum andre driftsutgifter	10 825	11 967

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	622 270	948 250
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	87 771	453 791
Tilbakeført avskrivning	9 975	9 975
Avdrag lån	0	-789 746
Årets endring i disponible midler	97 746	-325 980
Disponible midler i periodens slutt	720 016	622 270
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	720 016	622 270

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 875
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	45 719
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 156
Årets avskrivninger :	9 975
Antatt levetid i år :	5

Andre anleggsmidler er en gulvvaskemaskin.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	11	8 261
Bankinnskudd	640 288	591 056
Sum bankinnskudd	640 299	599 317

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	636 401	182 610
Annen egenkapital 01.01	636 401	182 610
Årets resultat	87 771	453 791
Annen egenkapital 31.12	724 172	636 401
SUM EGENKAPITAL 31.12	724 172	636 401

Resultat og balanse med noter for Sameiet Strandheim Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Strandheim Terrasse

Styreleder	Roald Furuli (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Anne Marie Liaklev (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Tom Erik Kristiansen (sign.)	06.03.2024

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Strandheim Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Strandheim Terrasse.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STRANDHEIM TERRASSE

Sist endret på årsmøtet **17.04.2024**

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Strandheim Terrasse utarbeidet følgende ordensregler. Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til enhver tid gjeldende husordensregler.

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.

1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer, leietakere og andre som oppholder seg i blokken.

1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.

1.3.1. Eier av seksjonen er forpliktet til å overlevere alle nøkler og portåpnere til garasjen, ved salg av seksjonen.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL (Omfatter svalganger, trapper, avfalls**bod**, boder, uteareal og garasje).

2.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp på postkassens høyre hjørne, og skal sorteres som papir**avfall** etter gjennomgang.

2.2. Alle inngangsdører skal til enhver tid være lukket og låst. Gjelder også vindeltrappene, **som kun skal benyttes som rømningsvei og ikke til daglig ferdsel.**

2.3. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer, bortsett fra mindre pyntegjenstander på svalganger og som ikke er til hinder ved eventuell evakuering/rømning.

2.4. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute, inne i kjellerbod eller innelåst (kode) i transformatorhuset.

2.5. Vask av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal, bortsett fra på anvist plass ved avfallshuset **eller ved porten til parkeringskjeller.** Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal **og oppkjørsel til garasje** er ikke tillatt.

2.6. Røyking på svalganger, parkeringskjeller, kjellerboder og i garasje, samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

2.8. Alle postkasser skal ha påsatt navneskilt for postmottakere. Inngangsdører til hver seksjon skal ha navneskilt ved ringeknapp og navneskilt på sin boddør i kjelleren.

2.9. Rømningsveier, herunder svalganger, skal holdes fri for større hindringer som begrenser rømningsmuligheter.

3.0. Utvendig belysning på terrasser skal være hvit, eller i nyanser i hvit. Lyslenker med skiftende farge/blinkende er til sjananse for naboer og gir et dårlig estetisk uttrykk av blokkas fasader.

3. BALKONGER OG TERRASSER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjananse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Presenninger eller annet dekkemateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens gjerd, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjananse/ulempe for andre sameiere. Seksjonseieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ved værforandringer ikke vil føre til skade på andres eiendom eller på personer.

3.2. Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp leegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret, jf. vedtektenes § 3.1.3 og § 4. Beplantning både på markterrasse, balkonger og takterrasser, må ikke overstige 120 cm i høyde **regnet fra gulv**.

3.3. Teppebanking/risting av tepper er forbudt på svalganger og balkonger. Tørring av tøy bør skje uten at det er til sjananse for naboer.

3.4. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill, engangsgrill og bålpanner er ikke tillatt, jf. vedtektenes § 3.1.3 og § 4.

3.5. Maling av vegger og tak innenfor seksjonseierens balkong er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra styret.

3.6. Styret har avtale med **Svorka** om leveranse av bredbånd, TV og lignende til sameiet. Det er derfor ikke tillatt å montere egne parabolantenn.

3.7. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller lignende fra verandaen slik at naboens eiendom og/eller fellesareal forsøples.

3.8. Det er ikke tillatt å installere varmepumper i tilknytning til den enkelte seksjon.

4. RO OG ORDEN

4.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikk/legg døgnet rundt.

4.2. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Ingen støy eller sjananse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

5. DYR

- 5.1. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.
- 5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.
- 5.3 Alle ekskrementer fra dyr skal fjernes og hundepiss **skal** tildekkes med snø på vinter.
- 5.4. Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6. SØPPEL /Remidt

- 6.1. Matavfall får egen beholder hvor spesielle poser blir utlevert for å kaste matavfall i. Egen beholder for glass og metall. Andre ting er restavfall som også får merket beholder.
- 6.2. Papir og kartong skal kastes i merket beholder for dette. **Større pappesker og kartong skal for egen regning leveres hos Remidts gjenvinningsstasjon på Grønøra.**
- 6.3. Hageavfall etc. i forbindelse med dugnad sørger styret for å bringe til ReMidt.

7. MELDEPLIKT

- 7.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l., slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres til å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og balkonger. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.
- 7.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder ifra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og **forsikringsselskap**.
- 7.3. Klager på overtredelse av husordensreglenes pkt. 4.1 gjøres primært til seksjonseier/-leier med påfølgende skriftlig redegjørelse til styret. Hjelper ikke slik henvendelse er politiet rette vedkommende på tlf. 02800. Klager på andre overtredelser av vedtektene rettes til styret.

8. BRUK AV GARASJEANLEGG/ GJESTEPARKERINGSPLASS

- 8.1. Parkering i garasjeanlegget må foretas i tråd med gjeldende regler. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tillatt å lagre gjenstander over lengre tid i garasjen/ oppmerkede plasser.
- 8.2. Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering av gjesters kjøretøy, hjemmesykepleie og håndverkere på oppdrag i blokka.
- 8.3 Det er ikke tillatt og koble seg på sameiets strømkontakter med skjøteledning e.l. uten styrets aksept.

8.4. Større kjøretøy, f.eks. bobil, campingvogn o.l. skal ikke parkeres på gjesteparkeringsplass.

9. LEILIGHETER:

9.1. Seksjonseier skal for egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen seksjon og i ytre rom som tilhører leiligheten. Jfr. vedtektenes pkt. 3.1 og utdelte bok om vedlikeholdsansvar.

9.2. Ta kontakt med vaktmesteren for veiledning ved tette avløp. Det må kun brukes kjemisk avløpsåpner av merket MUDIN. Andre kjemiske avløpsåpnere kan tære på plastrørene og anbefales ikke benyttet.

9.3. Samtlige seksjoner er knyttet til felles fibernettverk. Alt utstyr tilhørende **SVORKA** skal følge leiligheten i handel ogandel.

9.4. Filter til ventilatorhette bør rengjøres månedlig. Filteret ligger i ventilatoren over komfyren. Eventuelt kan også hele filterkassetten tas ut og vaskes i oppvaskmaskin. Det anbefales å vaske denne separat i maskinen. Takvifta til hver seksjon er vedlikeholdsfri.

9.5. De fleste branner oppstår i hvitevarer (oppvask- og vaskemaskiner, tørketromler, kaffetraktere) og i ladere for mobiltelefoner og andre elektroniske hjelpemidler. Det frarådes på det sterkeste mot at slike ting benyttes på nattestid. Jfr. §§ 3.1 og 10 i vedtektene om erstatningsansvar.

10. BOD

10.1. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

Orkanger 17.04.2024
Sameiet Strandheim Terrasse
Styret

Vedtekter for Sameiet Strandheim Terrasse

Vedtatt på sameiermøtet 30.11.2009

Endret på årsmøtet 17.04.2024

§ 1 Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Strandheim Terrasse (heretter kalt sameiet). Sameiet har til formål å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 1 bnr. 437 i Orkland kommune, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt eiendommen).

§ 2 Råderett

2.1 Seksjonering

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består av 38 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.10.2004. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive tilleggsdel.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter oppdelingen ikke omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Seksjonseierne har tinglyst rett til spesifikke plasser i parkeringskjeller og boder i kjeller.

2.2 Rettslig råderett over seksjonen

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal godkjenne ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Styret skal skriftlig underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet for eller vanligvis brukt til. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Eksempler på slike installasjoner kan være levegger på terrassene, varmpumper o.l.. Sameiet har inngått ladeavtale med firma **Aneo** og eventuelle brukere må kun inngå avtale med dette firma. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten en saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Påbygging, herunder installasjon av varmepumper med utstyr, står for seksjonseiers ansvar. I dette ligger også de- og remontering av utedelen av pumper med utstyr ved maling og andre tilkomstutgifter i forbindelse med vedlikehold av bygningskroppen.

Seksjonseiere kan gis midlertidig enerett til bruk av fellesareal i inntil 30 år.

Årsmøtet kan vedta, samt endre husordensreglene med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler, samt bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner og vedtektene.

2.3.2 Husdyrhold

Eier av husdyr er forpliktet til å se til at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Lufting av dyr må gjøres i samsvar med de til enhver tid gjeldende bestemmelser i dyrevelferdsloven og båndtvangsreglene. Ekskrementer skal tas opp, legges i plastposer, knyttes igjen og kastes i restavfallsbeholderen. På vinters tid skal hundepiss tildekkes med snø på alle utvendige fellesanlegg/områder.

§ 3 Vedlikehold

3.1 Bruksenheter – seksjonseiers vedlikeholdsansvar

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv- og himlingsflater, sluk og vann- og fuktsperreer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusruter (i både terrassedør og vinduer), innvendige dører og inngangsdør med hengsler, klinker og dørlås. Jfr. utdelt bok om vedlikehold. *Innbo og løseforsikring må hver seksjonseier/-leier selv sørge for.*

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige i eller lett tilgjengelig fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseier, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Alle rørleggermessige arbeider skal utføres av autorisert rørlegger og dokumenteres. Annet arbeide på våtrom skal utføres av håndverkere som er sertifiserte i hht. plan- og bygningslovens våtromsnorm.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør og tilhørende utstyr ikke fryser og at det ikke oppstår unødig kondens i bygget. Alt arbeide med elektriske ledninger og fast tilkoblet utstyr skal utføres av autoriserte elektrikere og dokumenteres.

Vedlikeholdsplikten omfatter også dusjkabinett, sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av terrasse og svalgang og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Dette gjelder også renner, sluk og løse dekker på den enkeltes terrasse. Det må ikke benyttes høytrykksspyler mot husveggen, da dette kan føre til inntrengning av vann i overgang vegg/terrasse.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. **Vannslanger i underskap kan skiftes ut med 6 kg pulverapparat som anbefales plassert på soverom.**

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere. Egenkontroll etter HMS- lister utdelt av styret skal gjennomgås, besvares og returneres uten unødig opphold. Jfr. § 34 i eierseksjonsloven om seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.

3.1.2 Sameiets (styret) vedlikeholdsansvar

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 3.1.1 og eierseksjonslovens § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet (styret) ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og andre ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle. Jfr. lovens § 35 om sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.

3.1.3 Svalganger/terrasser/uteareal og inngangsparti

De enkelte seksjonseierne er forpliktet til å sørge for at svalganger/terrasser/utearealer samt inngangsparti beholder sin orden og kvalitetspreg. Hver seksjon skal ha navneskilt ved siden av sin private inngangsdør og ringeknappen, i likhet med den enkeltes postkasse. Eventuell Safe-lock (nøkkelboks) skal plasseres på oppsatt plate ved hovedinngangen med navneskilt ved siden av/under. Det er ikke tillatt med markiser, parabolantenn, lagring på terrasser/svalganger/uteareal eller ved inngangsparti. Svalgangene i 2., 3. og 4. etasje er rømningsveier og må holdes fri for gjenstander som kan skape problemer for rømning ved brann eller annen evakuering. Grilling med gass og elektrisk grill på terrasser og fellesarealer er tillatt, under forutsetning av at gjeldende sikkerhetsforskrifter følges og det ikke er til sjanse eller ulempe for andre sameiere. Bruk av kullgrill, engangsgrill, bålpanner o.l. er ikke tillatt av branntekniske hensyn, miljøforurensing og hensynet til astmatikere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). **Nødvendig** utskifting av komplette vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

§ 4 Bygningsmessige arbeider

Nødvendig utskifting av vinduer og ytterdører, eventuell oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, utskifting av håndløpere etc. skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Listen for hva som anses som bygningsmessige arbeider, er ikke uttømmende. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, jfr. Husordensreglene punkt 3.2. Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuelle slike tiltak inne på den enkelte seksjon inklusive bruksdel hvor den enkelte seksjonseier har eksklusiv råderett (henholdsvis svalgang/terrasse/uteareal). Eksempler på slike tiltak er installering av varmeovn på terrasse, bytte av dekke/gulv på terrasse, oppsetting av skillevegger og levegg og andre installasjoner. Oppstillingen over søknadspliktige tiltak er ikke uttømmende.

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

§ 5 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnadene ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Strandheim, leveranse av tele- og datatjenester, brøyting og strøing, forsikring av bygninger, plenklipping, forretningsførsel og administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter. Listen over felleskostnader er ikke uttømmende.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, dog slik at kostnader knyttet til leveranse av tele- og datatjenester fordeles likt på hver seksjonseier.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier etter sameiebrøk.

§ 6 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 7 Årsmøtet

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

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

7.2 Ordinært årsmøte.

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes fram. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltagelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltagernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og det samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsen i punkt 7.2 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

7.4 Innkalling til årsmøte.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

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

7.5 Saker årsmøtet skal behandle.

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

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

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer

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

7.6 Saker årsmøtet kan behandle.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter punkt 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med punkt 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet.

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

Styremedlemmer og forretningsfører har ikke møterett hvis det er åpenbart unødvendig at de møter eller de har gyldig forfall.

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

7.8 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- endring av vedtektene.
- 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, utvidelse av eksisterende bruksenheter eller enerett av fellesarealer.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne 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 økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent 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.

§ 8 Styret

8.1 Styrets medlemmer

Sameiet skal ha et styre bestående av fem medlemmer, hvorav to er varamedlemmer og valgkomitè. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene for en periode på to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmer velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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 årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

8.3 Styremøter

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 mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre referat over sine forhandlinger. Referatet skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9 Habilitetsregler for sameiet og styret

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10 Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet eller som ellers regnes å være innenfor den enkelte seksjonseiers ansvarsområde og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Jfr. pkt. 3.1 i Husordensreglene. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonslovens § 25 og vedtektenes § 6 anvendes.

§ 11 Mislighold

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

Advarsel skal gis skriftlig (rekommandert) 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.

§ 12 Fravikelse

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

§ 13 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§ 15 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående regnskapsår skal legges fram for seksjonseierne på årsmøtet.

§ 16 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

Kommune  Orkdal kommune Postboks 83 7301 Orkanger	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2007/1418		Løpenr 25837/2010	
	Eiendom/byggested Thamshavnveien 39, 7300 Orkanger			
	Gnr 1	Bnr 437	Festenr	Seksjonsnr

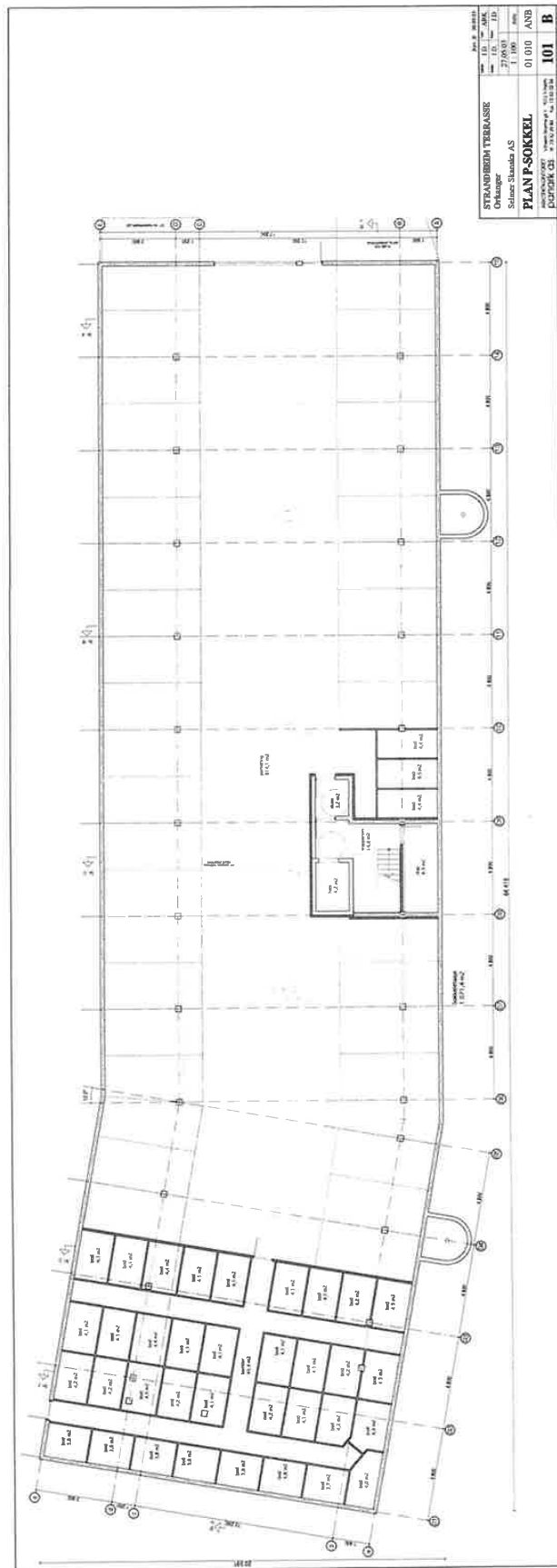
Ansvarlig søker (navn og adresse) Panark AS Arkitekter Vilhelm Stormsgt. 1 7012 Trondheim	Tiltakshaver (navn og adresse) Skanska Norge AS DK Midt Norge - Bolig & Byggfornyelse Tungasletta 16, Postboks 6033 7434 Trondheim
--	---

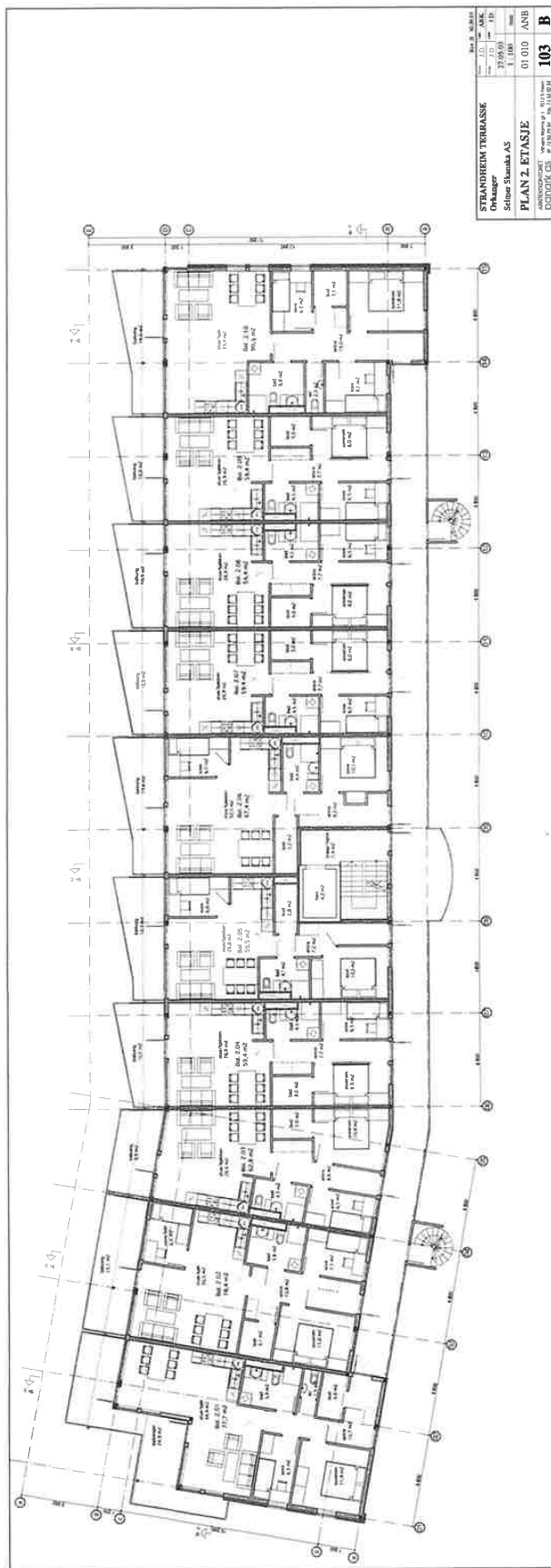
Vedtak/tillatelse		Søknad datert
X	Rammetillatelse etter søknad	17.10.2003
X	Igangsettingstillatelse etter søknad for trinn 2	27.01.2004
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art 4 etasjers boligbygg – bygnnr. 023832674			
Vedtak fattet av Plan og forvaltning, administrativ behandling		Vedtak dato 05.11.2003	Saksnr 339/03
Dato sluttkontroll 01.12.2010	Kontrollansvarlig Skanska Bolig AS v/Erik Robøle <u>Ferdigattest utstedes på bakgrunn i mottatt:</u> Ferdigmelding datert 01.12.2010 Kontrollerklæring fra Skanska Norge AS for KUT bygninger og installasjoner datert 01.12.2010 Øvrige kontrollerklæringer mottatt tidligere.		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor 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)		

Underskrift		
Sted Orkanger	Dato 20.12.2010	Stempel/underskrift Elin Talke Strømsvik

Kopi til	
Brannsjefen	





**Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Strandheim Terasse,
parsell 4 av del av gnr.1 bnr.32**

Plandato:	22.10.2001
Dato for siste revisjon av plankartet:	22.02.2002
Dato for siste revisjon av planbestemmelsene:	23.04.02
Vedtaksdato:	KST 30.05.02 sak 039/02

1. REGULERINGSFORMÅL:

- 1.1 Byggeområde
boliger ny bebyggelse
- 1.2 Fellesområder
felles adkomstveger og parkering
felles leke- og grøntareal

2. BYGGEOMRÅDE

- 2.1 Boliger, ny bebyggelse
 - 2.1.1 I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
 - 2.1.2 Bebyggelsens utforming:
Bebyggelsen skal utformes som leilighetsbygg i maksimalt 4 etasjer pluss parkeringskjeller.
 - 2.1.3 Bygningsrådet skal ved behandling påse at bebyggelsen får en god form- og materialbehandling.
 - 2.1.4 I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan støyproblematikken løses for utomhusarealer og for boligene.
 - 2.1.5 Eksisterende fordelingskiosk:
Kiosken var fordelingsstasjon for strøm til Strandheim Bruk, og inngår i anlegg med tilknytning til Thamshavnbanen, anlegg som er foreslått vernet av Riksantikvaren.

Bygningsmessige tiltak i forhold til kiosken må avklares med ansvarlig antikvarisk myndighet.
 - 2.1.6 Grad av utnytting:
Maksimal grunnutnytting er TU= 70%, beregnet som samlet BRA i prosent av brutto grunnareal innenfor planens begrensning.
 - 2.1.7 Parkeringsdekning:
Det skal anlegges minst 1,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet, hvorav en plass pr. bolig skal være garasje/carport.

3. FELLESOMRÅDER

- 3.1 Felles adkomstveger og parkering.
Felles adkomstveger er felles for boligene i planområdet.
- 3.2 Felles leke- og grøntarealer
Felles leke- og grøntarealer er felles for boligene i planområdet.
Felles lekeareal skal romme lekeplass med sandgrop og utendørs møblering som skal ferdigstilles samtidig med boligene.

4. GENERELLE BESTEMMELSER

- 4.1 Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming og behandling.
Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart der dette er mulig.
Med byggemelding skal det vedlegges plan for utomhusområdene.
- 4.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Orkdal kommune.
- 4.3 Støyforebyggende tiltak
Langs E39 skal det bygges en 160 m lang støyskjerm med høyde = 2.7 m. Utforming skal skje i samsvar med Statens vegvesen og Orkdal kommune.
Dersom andre løsninger enn den her beskrevne skal velges, må dette skje etter dokumentasjon på støydempningsvirkning, og i samråd med de samme instanser.

AKTIV EIENDOMSMEGLING HEMNE, ORKDAL OG MELDAL
ORKDALSVEGEN 93
7300 ORKANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Thamshavnveien 39 (Ingvild By)
Vår referanse: 1393191/6211232
Bestilling: B1 2018-01-25 40

Dato
25.01.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2333	64	13.5.2003	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5024 ORKDAL	1	437	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Retureres til:

TINGLYST

13 MAI 2003

Ser-Tinglystingrett

Doknr: 2333

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	1	437			1/1
1638	Orkdal					
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
				☐ Nei	☐ Ja	
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale		☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		
				☐ Nei	☐ Ja	
Beskaffenhet						
☐ 1. Babygd ☒ 2. Ubebygd						
Bruk av grunn						
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vel ☐ A Annet						
Type bolig						
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☒ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr	541.870	☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype		
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifteoppgjør ☐ 6 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
9,1,5,6,4,0,8,5,0,	Chr. Salvesen & Chr. Thams's Communications Aktieselskab	1/1

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge
9,6,2,0,8,5,3,6,9	Olav Holding AS	☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei



Doknr: 2333 Tinglyst: 13.05.2003 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Hjemmelshaver til 1/424 og 1/377 skal ha rett til å ha adkomst til sine eiendommer over 1/437.



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Løkken Verk, 15.01.2003

Utsteders underskrift ⁷⁾

Arve Slørdahl

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Arve Slørdahl

Gunnar Gabrielsen

Gunnar Gabrielsen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ester Liv Vinje

Ester Liv Vinje

Adresse

7332 Løkken Verk

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Per Kirkaune

Per Kirkaune

Adresse

Vormstad, 7327 Svorkmo

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



AKTIV EIENDOMSMEGLING HEMNE, ORKDAL OG MELDAL
ORKDALSVEN 93
7300 ORKANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Thamshavnveien 39 (Ingvild By)
Vår referanse: 1393192/6211237
Bestilling: B1 2018-01-25 41

Dato
25.01.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6021	64	21.9.2004	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5024 ORKDAL	1	437	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skanska Bolig AS
PB 6033
7434 Trondheim

(stryk det som ikke passer)

21 SEPT 2004

Sør-Trøndelag lingsrett
Dokumentnr.: 6021

1. Eiendommen					
Kommunennr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr	Snr
	Orkdal	1	437		

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffrer) 979.476256	Navn Skanska Bolig AS	Ideell andel

Doknr: 6021 Tinglyst: 21.09.2004 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S. nr	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til- leggs- areal ⁶⁾	S. nr	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til- leggs- areal ⁶⁾	S. nr	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til- leggs- areal ⁶⁾	S. nr	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til- leggs- areal ⁶⁾
1	B	77		13	B	63		25	B	59		37	B	81	
2	B	78		14	B	59		26	B	67		38	B	82	
3	B	63		15	B	59		27	B	59		39			
4	B	59		16	B	67		28	B	59		40			
5	B	59		17	B	59		29	B	59		41			
6	B	67		18	B	59		30	B	90		42			
7	B	59		19	B	59		31	B	98		43			
8	B	59		20	B	90		32	B	103		44			
9	B	59		21	B	77		33	B	53		45			
10	B	90		22	B	78		34	B	52		46			
11	B	77		23	B	63		35	B	59		47			
12	B	78		24	B	59		36	B	79		48			
Sum tellere				2617		= nevner		2617							

4. Supplerende tekst

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan liggjes. Ved reseksjonering skal dessuene oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måle fellesarealene endres

Rett kopi bekreftes



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) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens 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) ☒ areal som 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 fellesareal eller naboelendommen
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28). forslag vedlegges

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 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 bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 8/9-04	Skanska Bolig AS Trond Brønne Børge A. Alnæs	



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

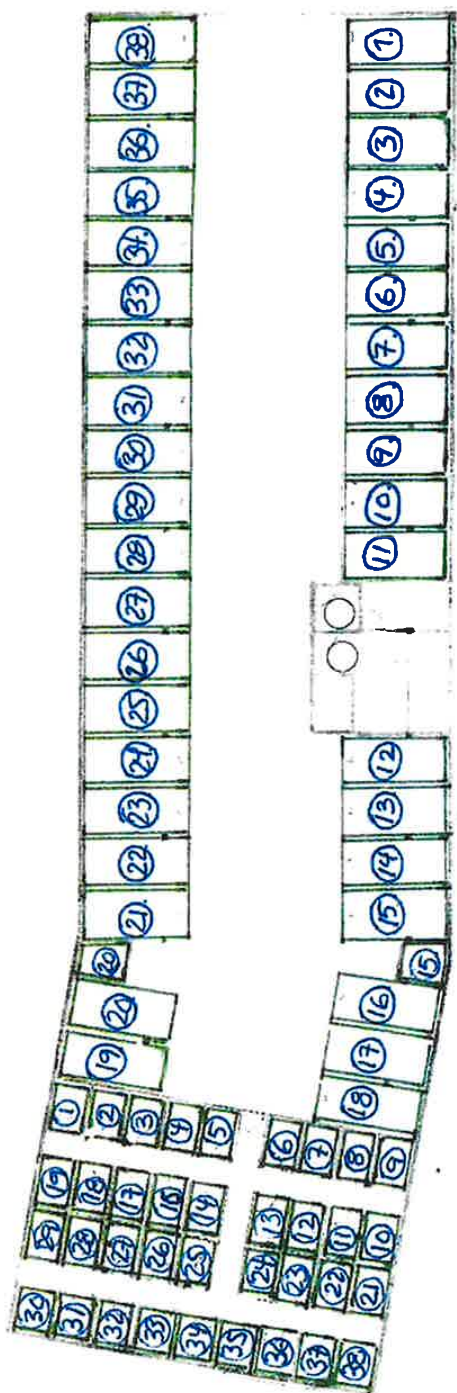
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
1	437
Orkdal kommune	
Dato	Stempel og underskrift
17/9-04	A m Smøkk

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, slusjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

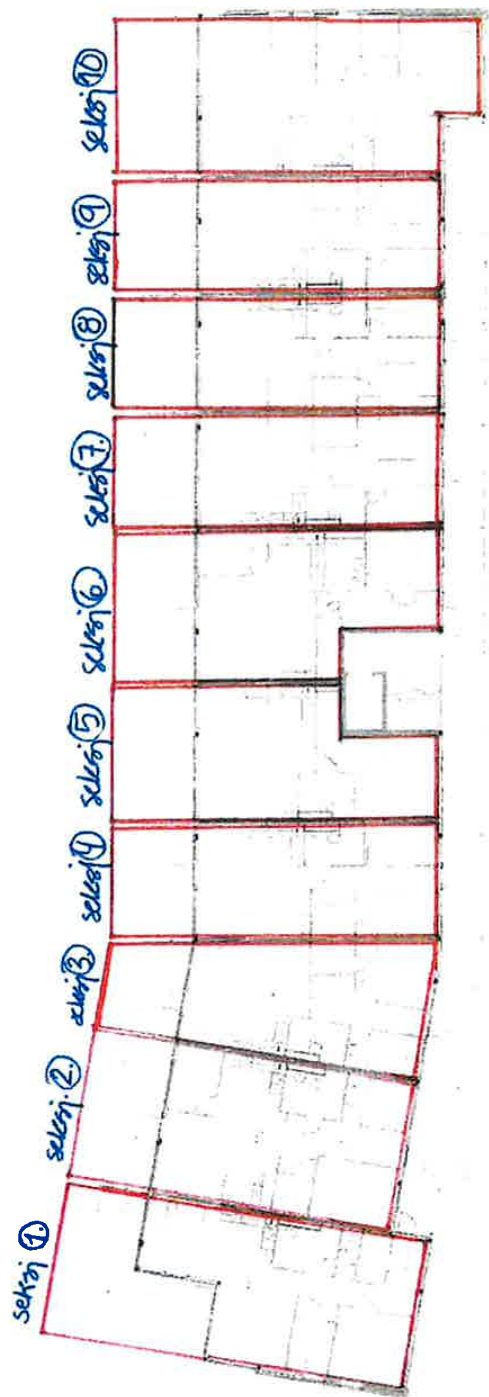


5



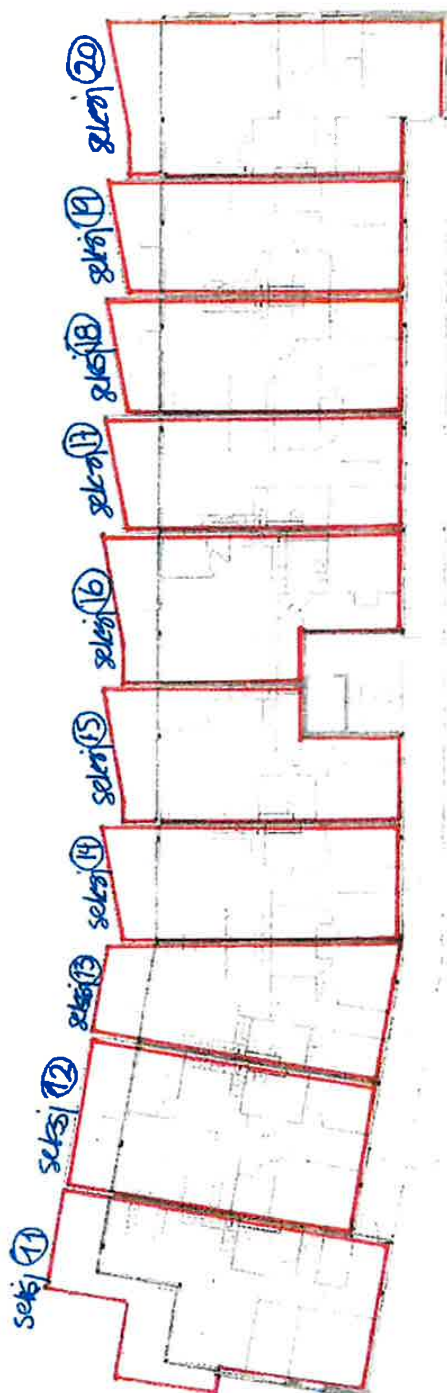
Vedlegg 1

STRANDHEIM TERRASSE	nedfotografert
KONTRAKTSTEGNING	04.12.2003
PLAN KJELLERETASJE	101



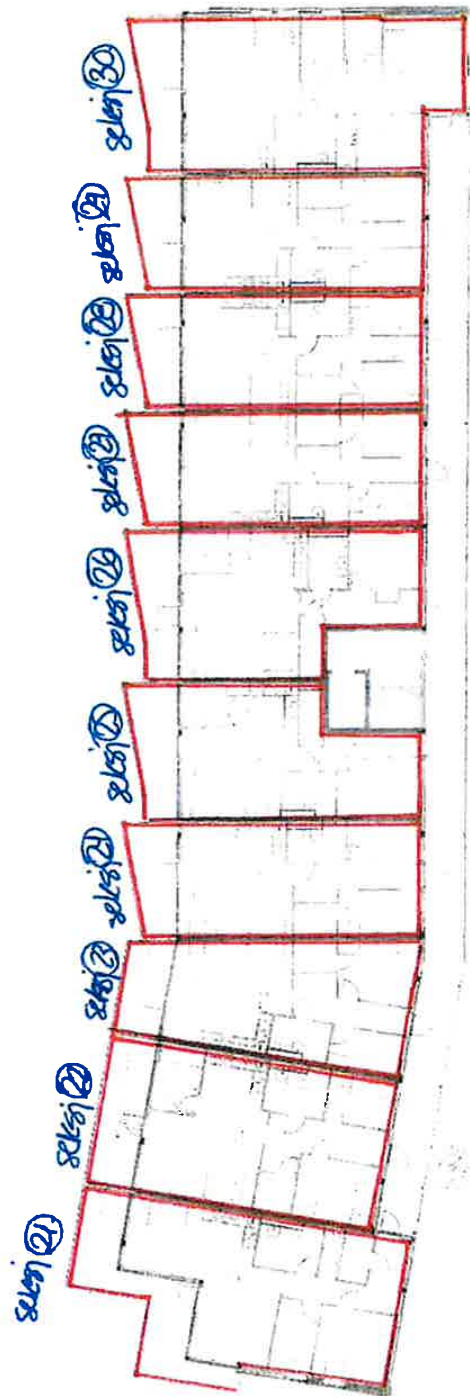
STRANDHEIM TERRASSE
ORKANGER
PLAN 1.

VEDUEGG 2



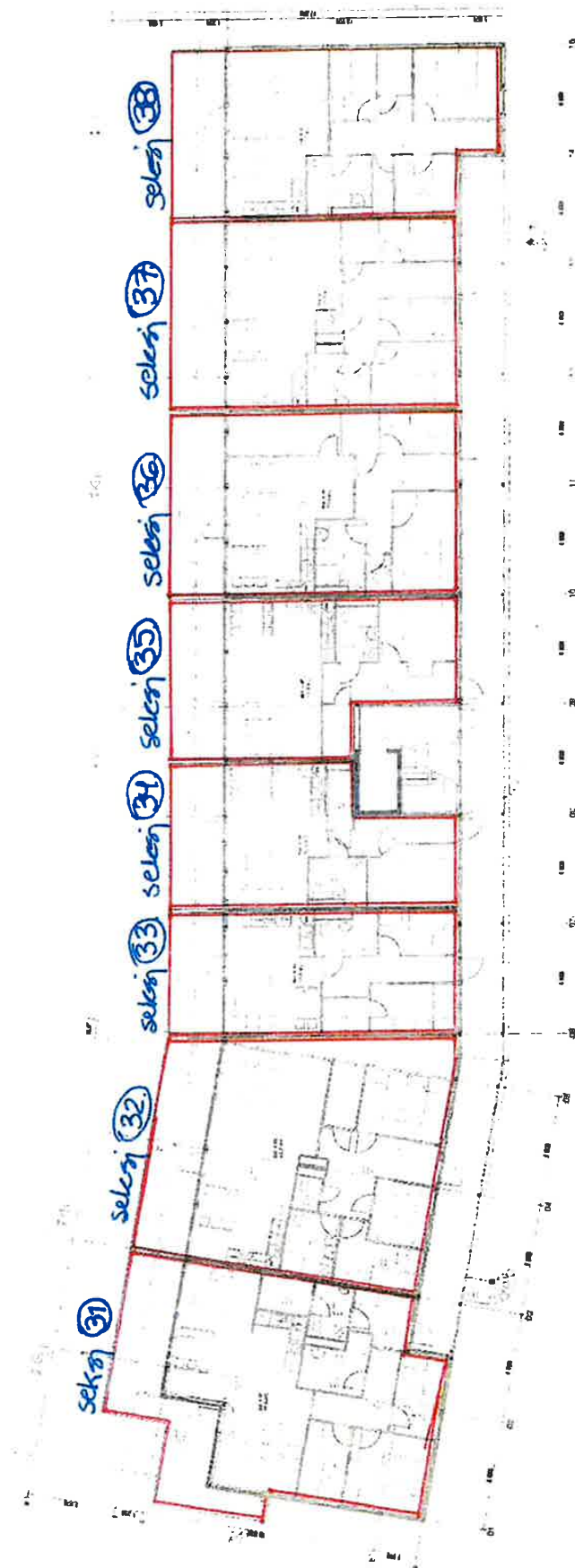
STRANDHEIM TERRASSE
ORKANGER
PLAN 2

VEDLEGG 3



STRANDHEIM TERRASSE
ORKANGER
PLAN 3

VEDUEGG 4



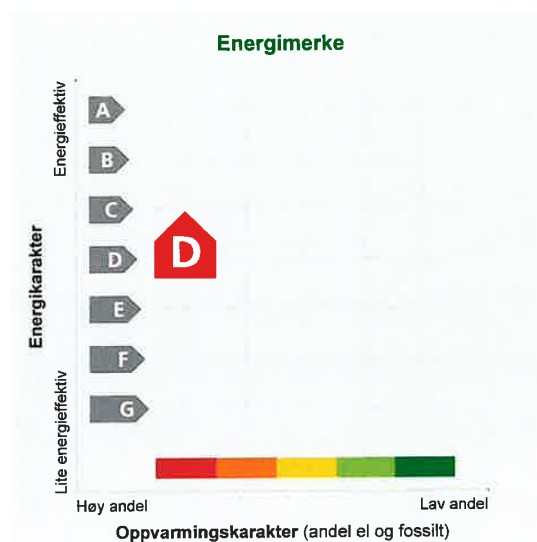
STRANDHEIM TERRASSE
ORKANGER
PLAN 4

VEDLEGG 5



ENERGIATTEST

Adresse	Thamshavnveien 39
Postnr	7300
Sted	Orkanger
Leilighetsnr.	
Gnr.	1
Bnr.	437
Seksjonsnr.	14
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1341953
Dato	14.12.2021
Innmeldt av	Leiv Garberg



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 byggskaader.

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

Registrering: Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2004

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 60

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Eksisterende bygg

Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Nabolagsprofil

Thamshavnveien 39 - Nabolaget Nærvik/Thamshamn gard - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Strandheim Linje 410, 4101	1 min 0.1 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	30 min 28 km
Trondheim Værnes	59 min
Ørland lufthavn	1 t 34 min

Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.) 301 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) 309 elever, 19 klasser	20 min 1.5 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	7 min 4.3 km
Melhus vidaregåande skole 560 elever	26 min 27.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

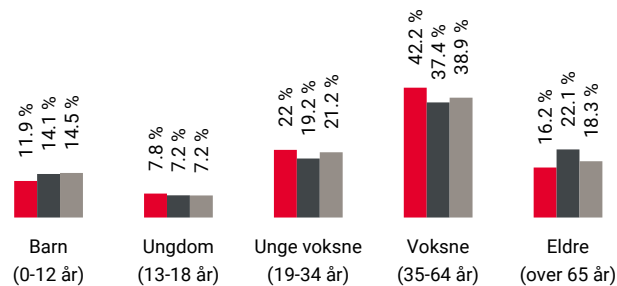
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nærvik/Thamshamn gard	735	386
Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkefaret barnehage (1-5 år) 81 barn	5 min 0.4 km
Rianmyra barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min 0.8 km
Evjen barnehage (0-5 år) 124 barn	6 min 3.7 km

Dagligvare

Coop Extra Orkanger Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Bunnpris Orkanger	18 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport



Orkanger idrettspark

19 min

Fotball, friidrett

1.4 km



Hovslund ball-løkke

18 min

Ballspill

1.4 km



3T-Orkanger

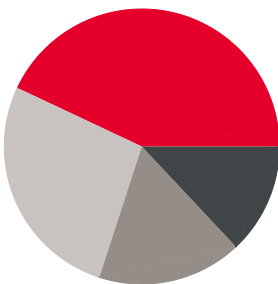
4 min



Max-gym Orkanger

4 min

Boligmasse



43% enebolig
13% rekkehus
17% blokk
27% annet

Varer/Tjenester



Oti-Sentret

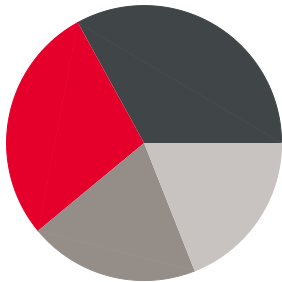
26 min



Boots apotek Orkla

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
33% 6-12 år
20% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



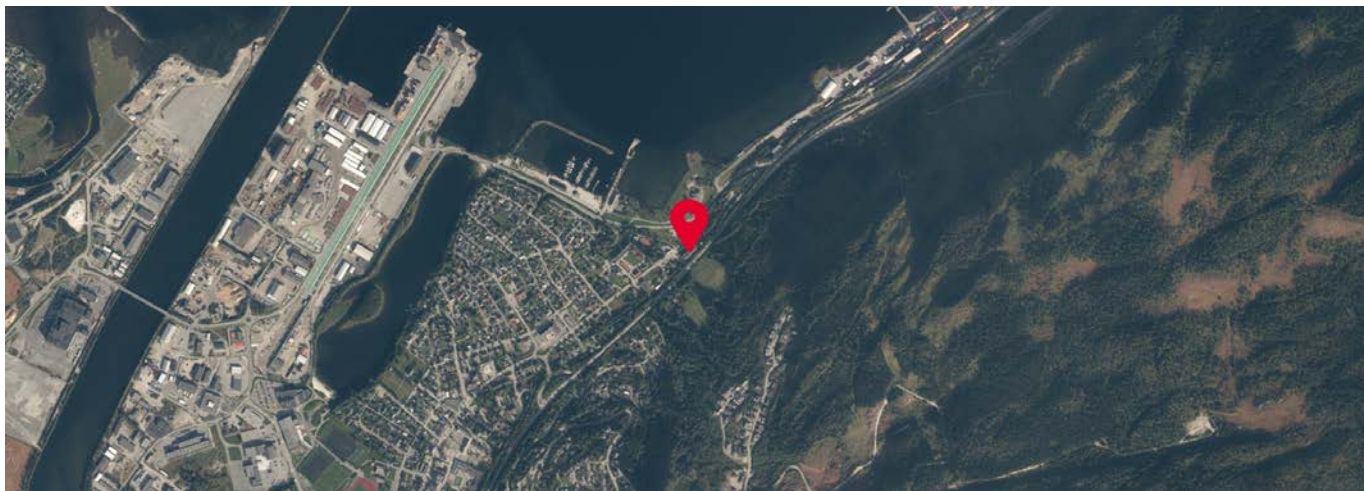
0%

49%

Nærvik/Thamshamn gard
Orkanger/Fannrem
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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,
telefon 22 99 99 99
eller epost 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 bygningsdeler, 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 avgis.
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: Thamshavnveien 39
7300 ORKANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

Telefon: 917 58 829
E-post: anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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

aktiv.
Tar deg videre