



aktiv.

Olav Oksviks gate 2, 6600 SUNNDALSØRA

Moderne og renoveret 3-roms andelsleilighet i 3.etasje. Nytt bad og kjøkken i 2023! Forkjøpsrett ferdigutlyst!



Eiendomsmegler

Erik Ulseth

Mobil 993 17 191

E-post erik.ulseth@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 299 039,-
Omkostn.: Kr 8 980,-
Total ink omk.: Kr 2 798 019,-
Felleskostn.: Kr 5 302,-
Selger: Espen Øye

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 65/70 kvm
Tomtstr.: 7603.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 246
Andelsnr.: 54
Oppdragsnr.: 1601240014

Moderne og renover 3-roms andelsleilighet i 3.etasje. Nytt bad og kjøkken i 2023!

Velkommen til Olav Oksviks Gate 2! En gjennomgående renover og modernisert 3-roms andelsleilighet midt i Sunndal sentrum.

Leiligheten ble renover og modernisert i 2023 med blant annet nytt HTH-kjøkkeninnredning med integrert stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp og kombi kjøl/frys. 2 store soverom med god plass til både garderobeskap og skrivebord. Flislagt bad med varmekabler i gulv, dusjhjørne, vegghengt WC og servant med skuffer og speilskap. Badet ble renover av J. Dale Flis og Mur. God plass til både sofa- og spisegruppe på stue. Vedovn på stue og utgang til stor overbygd veranda. Det elektriske anlegget ble også helt nytt og jobben ble utført av Bratseth. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	56
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² 2 boder.

3. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det følger med 2 stk. boder på 2,5 kvm hver i kjeller totalt 5 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7603.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles selveier tomt for borettslaget, tomten er opparbeidet med lekeplass, plenareal og asfaltert område.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i tredje etasje midt i Sunndal sentrum med gangavstand til alt av handel- og servicetilbud.

Adkomst

Via offentlig vei.

Bebyggelsen

Leilighet i blokk.

Bygningssakkyndig

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er renoveret i 2024 innvendig og er dermed godt vedlikeholdt. Se enkelte punkt i rapporten. Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Bygningen har malte trevinduer / balkongdør med 2-lags glass som er belagt med malt aluminium utvendig. Dør fra trappegang og inn til leilighet er i B-30 klasse. Takoverbygd balkong som oppført i betong og rekkverk i stål/fasadeplater. Gulv i betong med plast fliser.

Innvendig: Det er hovedsakelig laminat på gulv, malt gipsplater på vegger og malt gipsplater i himling. Se egen standardbeskrivelse for alle rom. Etasjeskiller i betong. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er teglsteinspipe med pusset overflate som er beslått med heldekkende beslag over tak og vedovn i stue. Innvendig har boligen malte formpressede dører.

Våtrom: Badet er bygget etter TEK. 17 og det foreligger dokumentasjon. Flis med gulvvarme på gulv, flis på vegger og lutet panel i himling. Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speilskap med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken: Laminat på gulv, malt gipsplater på vegger og malt gipsplater i himling.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, integrert oppvaskmaskin, platetopp, ventilator, integrert stekeovn og integrert kjøl-/fryseskap.

Tekniske installasjoner: Vannledninger som plastrør (rør i rør). Synlige vannrør i koper/ forkrommet. Synlige avløpsrør (leilighet) i plast som er tilsluttet felles rørstamme.

Naturlig lufting gjennom ventil på vegg og mulighet å åpne vindu Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter som er plassert i hjørnet på kjøkkeninnredningen. Det er skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger dokumentasjon/ samsværserklæring. Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Pusset opp hele badet

Arbeid utført av J. Dale Flis & Mur

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja, beskrivelse Ja byttet sluk på badet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bratseth fikset helt nytt el-anlegg

Arbeid utført av Bratseth

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

Ja

Innhold

3.etasje: Entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

1 bod på loftet og 2 boder i kjeller.

Standard

3.etasje:

Entré: Laminat på gulv, malt gipsplater på vegger og malt gipsplater i himling.

Bad: Flis med gulvvarme på gulv, flis på vegger og lutet panel i himling.

- Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speilskap med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Soverom: Laminat på gulv, malt gipsplater på vegger og malt gipsplater i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv, malt gipsplater på vegger og malt gipsplater i himling.

- skap.

Stue: Laminat på gulv, malt gipsplater på vegger og malt gipsplater i himling.

- Vedovn og utgang balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, malt gipsplater på vegger og malt gipsplater i himling.

- Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, integrert oppvaskmaskin, platetopp, ventilator, integrert stekeovn og integrert kjøl-/fryseskap.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber i leiligheten.

Parkering

Felles parkeringsplass på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89219578

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.

Energi

Oppvarming

Vedovn på stue og varmekabler på bad.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 490 000

Formuesverdi primær

Kr 391 463

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 487 560

Formuesverdi sekundær år

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

Felleskostnadene er fordelt slik: Kabel-TV-avgift 693,-, Felleskostnader 1 960,-, Kapitalkostnader 318,-, Trappevask 185,-, Kapitalkostnader 1 676,-, Renovasjon 279,-, Eiendomsskatt 191,- (dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.)

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 302

Andel Fellesgjeld

Kr 299 039

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

12.09.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

KVARTAL 24 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

948115999

Andelsnummer

54

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 40357312878, Eika BoligKreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.09.2024: 5.75% pa.

Saldo per 12.09.2024: 20 602 043

Andel av saldo: 299 039

Første termin/første avdrag: 28.11.2022 (siste termin 28.10.2051)

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i 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 av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Sunndal Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 246 i Sunndal kommune. Andelsnr. 54 i KVARTAL 24

BORETTSLAG med orgnr. 948115999

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1563/51/246:

30.12.1957 - Dokumentnr: 2954 - Erklæring/avtale
vedr. div. forpliktelser

22.10.1990 - Dokumentnr: 5284 - Rettighet

Rettighetshaver: Sutech AS

Org.nr: 939 325 026

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

UTLEIER: BRATSETH OG GIKLING A/S

ÅRLIG AVGIFT NOK 120,300

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

Overført fra: Knr:1563 Gnr:51 Bnr:246 F

Nye vilkår i leie

Leieavtalen kan ikke slettes/utløpe uten samtykke av
Statens nærings- og distriktsutviklingsfond

09.04.1999 - Dokumentnr: 2492 - Rettighet

Rettighetshaver: Braaten Erik AS

Org.nr: 951 048 089

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

Leietid 10 år.Rett til fremleie.

Fra dato 01/01/1994. Best.om forlengelse.

Leie 69.318 pr. år.Nærmere vilkår

Overført fra: Knr:1563 Gnr:51 Bnr:246 F

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp med private stikkledning til offentlig nett.

Regulerings og arealplaner

Gjeldende reguleringsplan: Reguleringsplan for Sunndalsøra sentrum søndre del planid. 19890630 gjelder. Bebyggelsen er regulert til boligformål (gul farge), og det er regulert offentlig gategrunn med fortau (lys grå farge) og kjørevege (mørk grå farge) langs Olav Oksviks gate, og fortau og offentlig parkering langs Åkersgata.

Gjeldende kommunedelplan: Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplanen inneholder både generelle bestemmelser nr. 0.1 - 0.5 som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på planene. I kommunedelplanen er tomte vist som sentrumsformål med bestemmelser nr. 1.2.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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

2 490 000 Prisantydning

Omkostninger

500 Tinglysningsgebyr skjøte

500 Tinglysningsgebyr pantedokumentet

7980 Forhåndsvarling forkjøpsrett

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

8 980 Omkostninger totalt

16 180 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 980 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 498 980 Totalpris. inkl. omkostninger

2 506 180 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 508 980 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 8 980

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag fast provisjon 28 000 for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 750 Fotograf
15 900 Markedspakke
6 400 Oppgjørshonorar
2 144 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
769 Utlegg kommunale opplysninger
3 629 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
6 385 Eierskiftegebyr

Totalt kr: 83 377

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10.000 for utført arbeid, i tillegg til utlegg og påløpte vederlag.

Oppdragsansvarlig

Erik Ulseth
Eiendomsmegler
erik.ulseth@aktiv.no
Tlf: 993 17 191

Aktiv Nordvest AS, Nedre Enggate 5-7

Salgsoppgavedato
25.09.2024































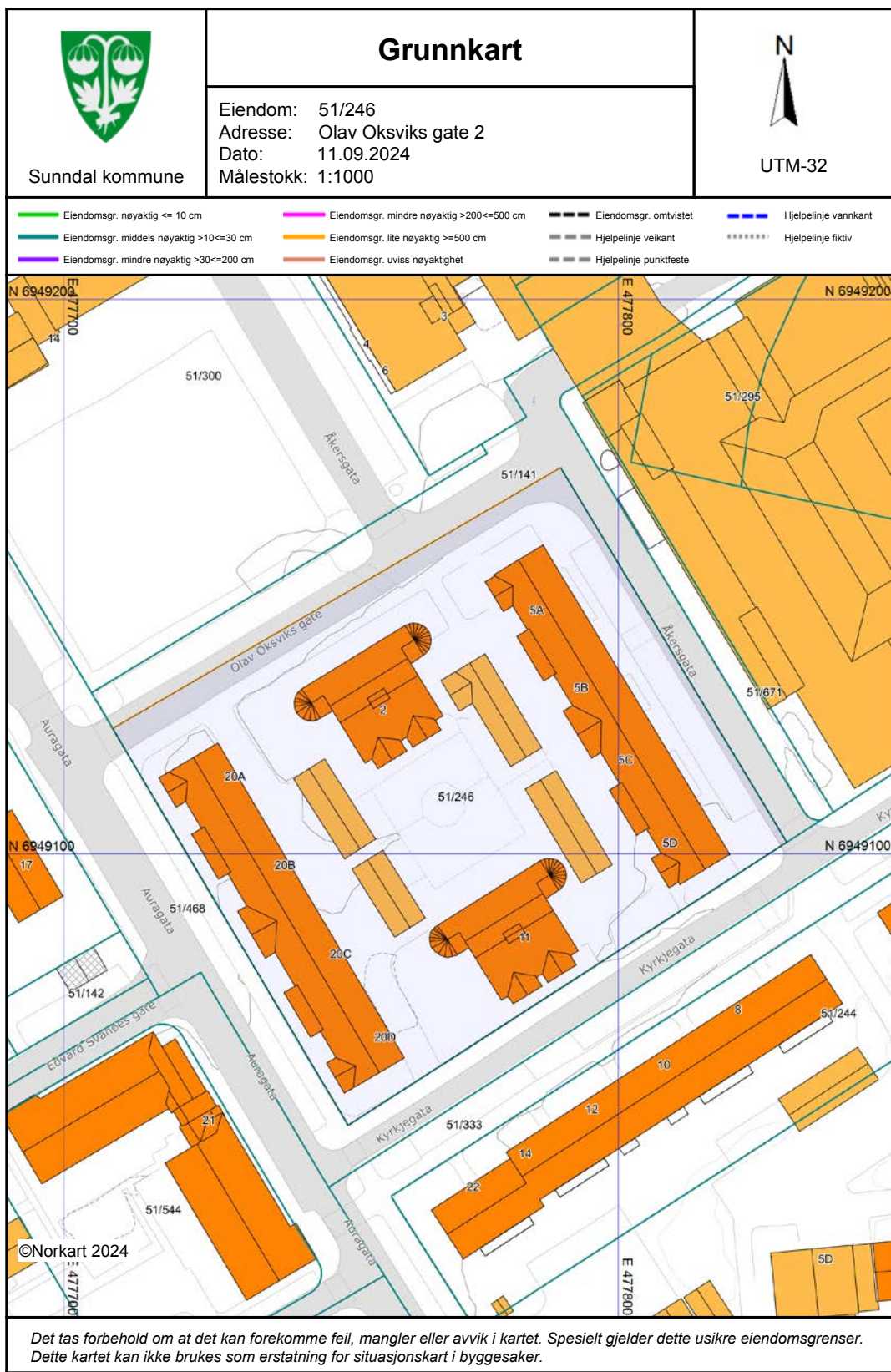




Målt Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

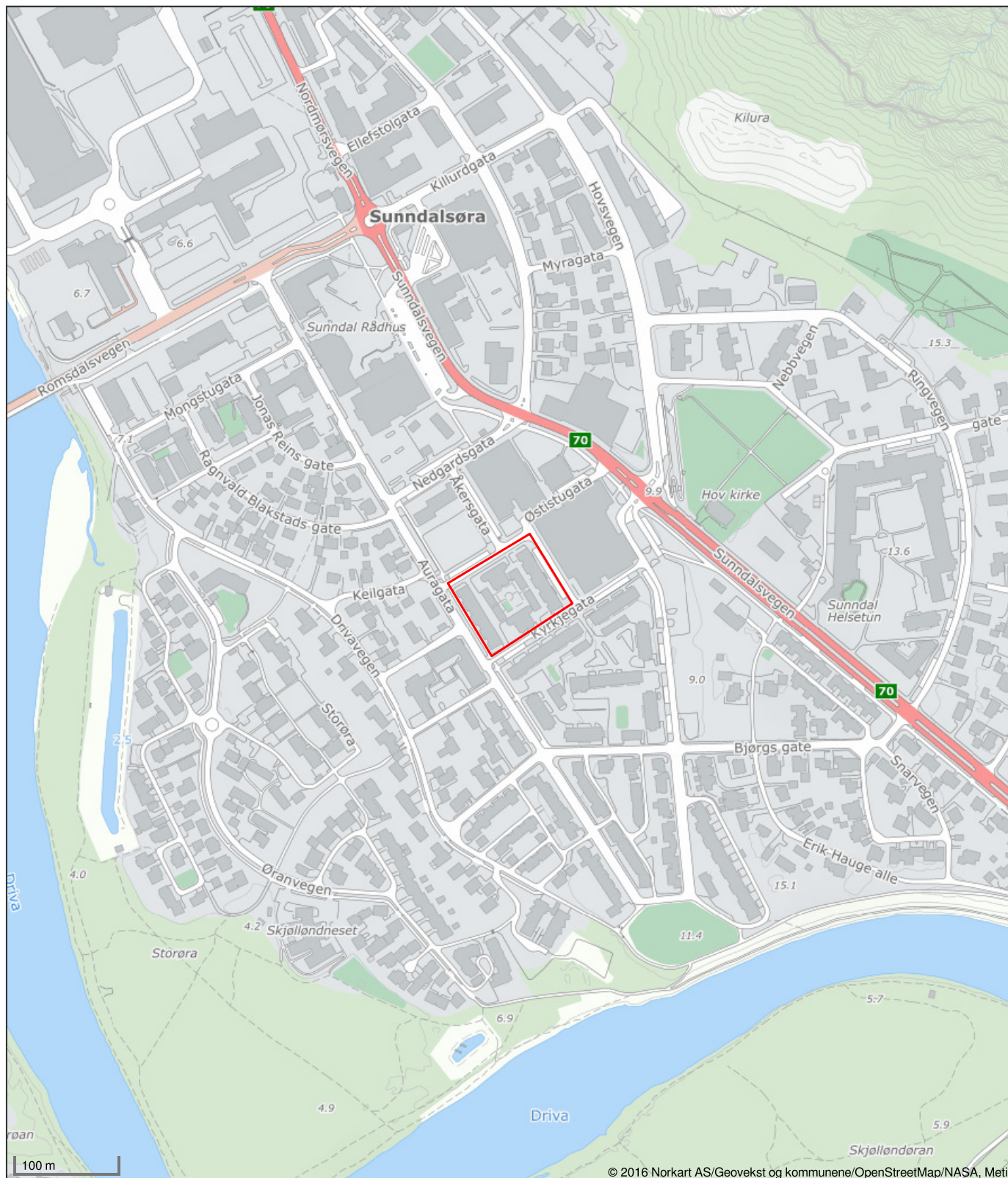
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg





Oversiktskart for eiendom 1563 - 51/246//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tilstandsrapport

📍 Olav Oksviks gate 2, 6600 SUNNDALSØRA

📖 SUNNDAL kommune

gnr. 51, bnr. 246

Andelsnummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 12.09.2024

Rapportdato: 13.09.2024

Oppdragsnr.: 20760-1529

Referansenummer: AE4634

Autorisert foretak: Verdianalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug




VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST



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.

Verdianalyse AS

Verdianalyse AS er din pålitelige partner for verddivurdering og eiendomsekspertise i Midt-Norge. Med hovedkontor i Trondheim og avdelingskontorer i Kristiansund, Aure og Halså kommune, betjener Verdianalyse AS kunder i hele Midt-Norge. Vi tilbyr takst, tilstandsrapporter og rådgivning for bolig, landbruk og næringseiendom. Vårt erfarne team består av takstingeniører, bygningssakkyndige og spesialrådgivere. Vi betjener privatpersoner, offentlige etater, meglere, utbyggere, eiendomsbesittere, advokater, borettslag, byggherrer og forsikringsselskap.



Rapportansvarlig

Terje Storhaug

Uavhengig Takstingeniør

ts@verdi-analyse.no

953 01 501



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Leiligheten er renovert i 2024 innvendig og er dermed godt vedlikeholdt. Se enkelte punkt i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har betongkonstruksjon.
Fasade/kledning har pussede murfasader.
Bygningen har malte trevinduer / balkongdør med 2-lags glass som er belagt med malt aluminium utvendig.

Dør fra trappegang og inn til leilighet er i B-30 klasse.

Takoverbygd balkong som oppført i betong og rekkverk i stål/fasadeplater. Gulv i betong med plast fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er hovedsakelig laminat på gulv, malt gipsplater på vegger og malt gipsplater i himling. Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

Etasjeskiller i betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er teglsteinspipe med pusset overflate som er beslått med heldekkende beslag over tak og vedovn i stue.

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er bygget etter TEK. 17 og det foreligger dokumentasjon.

Flis med gulvvarme på gulv, flis på vegger og lutet panel i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speilskap med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminat på gulv, malt gipsplater på vegger og malt gipsplater i himling.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, integrert oppvaskmaskin, platetopp, ventilator, integrert stekeovn og integrert kjøl-/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger som plastrør (rør i rør).

Synlige vannrør i koper/forkrommet.

Synlige avløpsrør (leilighet) i plast som er tilsluttet felles rørstamme.

Naturlig lufting gjennom ventil på vegg og mulighet å åpne vindu

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter som er plassert i hjørnet på kjøkkeninnredningen. Det er skjult ledningsnett og sikringskap med automatsikringer.

Det foreligger

dokumentasjon/samsværserklæring.

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

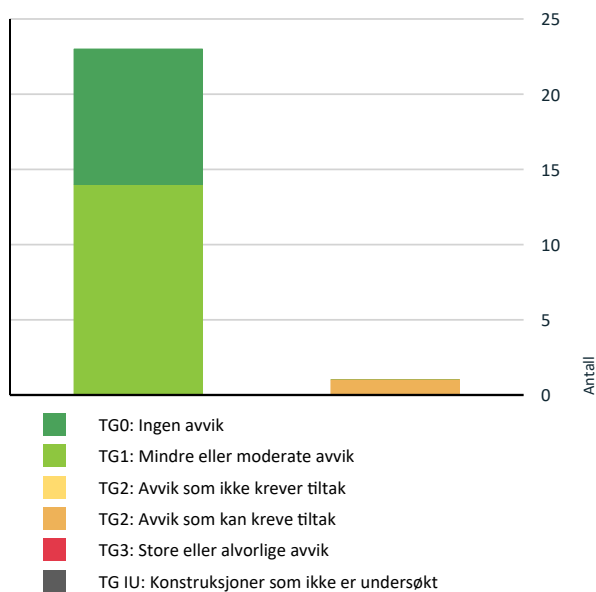
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger innvendig, men det foreligger godkjente byggetegninger av bygget utvendig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et Borettslag og i rapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av gjeldende objekt.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1957

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten er renovert innvendig i 2024.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Borettslaget byttet fasade, vinduer og balkongdør.
2024	Modernisering	Leiligheten ble renovert innvendig.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer / balkongdør med 2-lags glass som er belagt med malt aluminium utvendig.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Dører

Dør fra trappegang og inn til leilighet er i B-30 klasse.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd balkong som oppført i betong og rekkverk i stål/fasadeplater. Gulv i betong med plast fliser.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

Overflater

Det er hovedsakelig laminat på gulv, malt gipsplater på vegger og malt gipsplater i himling.

Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

Det er teglsteinspipe med pusset overflate som er beslått med heldekkende beslag over tak og vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent om det er utført pipefornying i den eksisterende pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedovn er tilknyttet felles pipe, hvor røykløpet vanligvis hører til under felles anliggende og er da borettslaget/sameiets ansvar (hvis annet ikke er avtalt i vedtektene). Ev. spørsmål til piper må da rettes til borettslaget.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget etter TEK. 17 og det foreligger dokumentasjon.

Flis med gulvvarme på gulv, flis på vegger og lutet panel i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speilskap med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin.



3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og lutet panel i himling.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flis med gulvvarme på gulv.

Det er målt 29 mm. fall fra topp slukrist og til topp flis ved dør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk og har smøremembran med kjent utførelse.



3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speilskap med lys, vegghengt toalett, dusj med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet har elektrisk vifte i himling.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet vaskerommet er nyere enn 5 år.
Det ble brukt fuktsøker i, og på tilstøtende rom. Ingen unormale verdier ble målt.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Laminat på gulv, malt gipsplater på vegger og malt gipsplater i himling.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, integrert oppvaskmaskin, platetopp, ventilator, integrert stekeovn og integrert kjøl-/fryseskap.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger som plastrør (rør i rør).
Synlige vannrør i koper/forkrommet.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør (leilighet) i plast som er tilsluttet felles rørstamme.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig lufting gjennom ventil på vegg og mulighet å åpne vindu

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter som er plassert i hjørnet på kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det er skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.
Det foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring.

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.
2024 Det elektriske anlegget ble installert eller sist oppdatert i 2024.
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 Det foreligger samsvarserklæringer på senere arbeid.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el-anlegg og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.

Tilstandsrapport



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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

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 Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
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

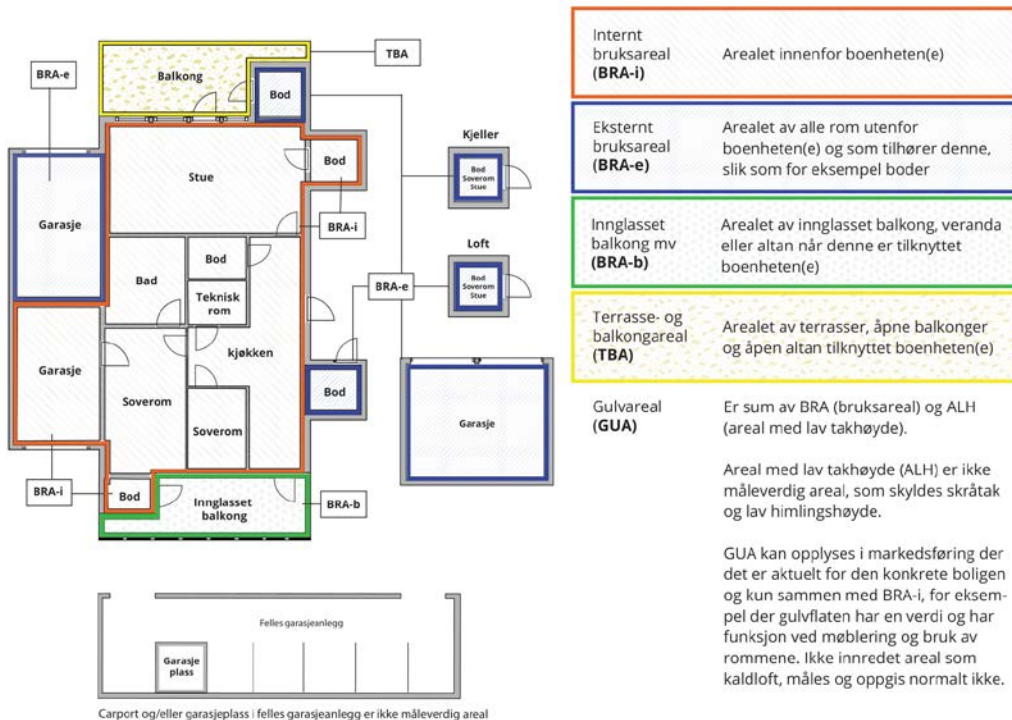
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	65			65	
Kjeller		5		5	
SUM	65	5			
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Stue , Kjøkken		
Kjeller		Bod 1, Bod 2	

Kommentar

Det følger med 2 stk. boder på 2,5 m² hver i kjeller (Totalt 5,0 m²)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger innvendig, men det foreligger godkjente byggetegninger av bygget utvendig.

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?

Kommentar: Se punkt Tillbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2024	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Vidar Øye	For kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	51	246		0	7603.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olav Oksviks gate 2

Hjemmelshaver

Kvartal 24 Borettslag

Kommentar

Felleseiet tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/KVARTAL 24 BORETTSLAG	948115999	H0303		Øye Espen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

54

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende i sentrum av Sunndalsøra.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eierform: Fellestomt

Fellestomt er opparbeidet med plen areal, prydbusker og asfaltert vei og parkering.

Parkering

Det er parkeringsmulighet på fellestomt. Det er mulighet for leie av carport ved søknad til styret, basert på ansiennitet innad i borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.09.2024	Mottatt fra megler på epost.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.09.2024	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	13.09.2024	Mottatt fra megler på epost.	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/AE4634>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601240014	

Selger 1 navn
Espen Øye

Gateadresse	
Olav Oksviks gate 2	

Poststed	Postnr
SUNNDALSØRA	6600

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: 1601240014

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pusset opp hele badet
Arbeid utført av	J. Dale Flis & Mur

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja byttet sluk på badet.
-------------	--------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

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, kun av faglært
Beskrivelse	Bratseth fikset helt nytt el-anlegg
Arbeid utført av	Bratseth

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

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

Document reference: 1601240014

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

Svar

Nei

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

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

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1601240014

Tilleggs kommentar

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 overtakelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1601240014

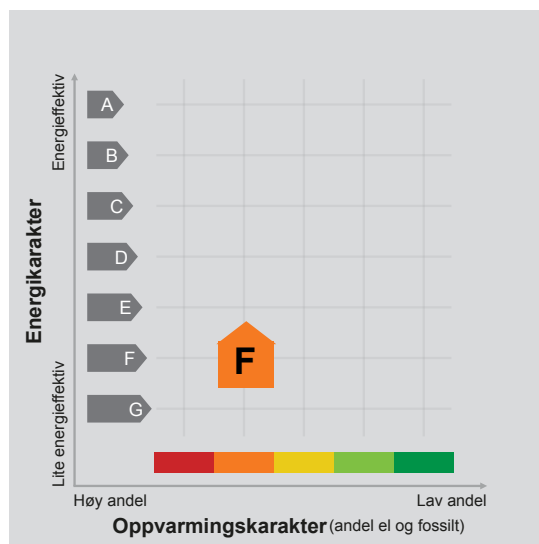
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Øye	f3932de1d28984a846ab90 a9ed73e5653cedf22d	23.09.2024 15:36:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1601240014

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

ENERGIATTEST

Adresse	Olav Oksviks gate 2
Postnummer	6600
Sted	SUNNDALSØRA
Kommunenavn	Sunndal
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	246
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181506296
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	eb37c029-968a-4ce7-8e06-65d10ad7c566
Dato	26.05.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

HUSORDENSREGLER FOR KVARTAL XXIV BORETTSLAG AL

Vedtatt på generalforsamling den 19. mai 2009

Revidert på generalforsamling den 2. mai 2013.

Revidert i henhold til generalforsamlingsvedtak 2. mai 2018

Husordensreglene utgjør en del av andelsforholdet for leiligheten. Dersom husordensreglenes bestemmelser ikke overholdes, kan dette medføre oppsigelse av andelsforholdet. Eier av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Når vi bor i et borettslag, bor vi tettere på hverandre enn om hver av oss hadde hatt sitt eget hus. Det krever mer fleksibilitet hos hver enkelt av oss, og vi må i utpreget grad ta hensyn til hverandre.

I et borettslag er hver enkelt andelseier ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

Leilighet, fellesrom og fellesareal må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre.

Husordensreglenes formål er å sikre ro, trivsel og trygghet, samt godt naboskap.

BILPARKERING

Innkjøring og parkering på borettslagets fellesområde er forbudt. Andelseiere som ikke er tildelt carport henvises til gateparkering etter gjeldende regler.

Hvis nødvendig kan innkjøring tillates for av- og påstigning eller av- og pålessing.

Parkering som hindrer fremkommelighet for utrykningskjøretøy, snøbrøyting eller søppelbil vil bli tauet bort for eierens regning og risiko. **SE VEDLEGG 1.**

LEILIGHETEN MÅ BRUKES SLIK AT MAN IKKE SJENERER ANDRE

Støy fra TV, stereoanlegg m.m. må ikke ha en slik lydstyrke at naboene blir forstyrret.

Dersom man planlegger en festlig tilstelning i leiligheten som forventes å medføre mer støy enn vanlig, må de nærmeste naboer varsles.

Det skal uansett være ro i leiligheten etter kl. 23.00.

BRUK AV BALKONG

Risting av matter, tepper og sengetøy er ikke tillatt fra balkongen. Det er heller ikke lov å kaste avfall, som f.eks. sigarettstumper ned fra balkongen. Unngå at vann renner ned til naboen ved vanning av planter og ved vasking.

Ta spesielt hensyn til naboen ved bruk av balkongen om sommeren. Ved grilling er **kun elektrisk grill tillatt**, røyk og lukt må ikke sjenerer naboen.

Ved all bruk av elektrisk utstyr på balkongen **skal** jordet kontakt nyttes.

Se regelmessig til at renne og sluk er fri for løv og rusk.

ENDRINGER PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM/FELLESANLEGG ELLER FELLESAREALE

Bygningsmessige forandringer i leiligheten (ta ned/ sette opp vegger og lignende) skal godkjennes av borettslagets styre **før** forandringsarbeidet igangsettes

Det er strengt forbudt å lage nytt hull/ røykavløp i murpipa. Det skyldes at piperørene i kvartalet ble renoveret i 2016. Det ble da senket keramiske rør ned i pipene.

SE VEDLEGG 2.

Ved montering av pelletsovn eller varmepumpe, må dette være skriftlig godkjent av styret
FØR montering foretas.

Fremføring av ekstra strømkurs fra sikringsskap til leilighet skal skje i det eksisterende skjulte anlegg.

All annen endring på borettslagets eiendom/fellesanlegg eller fellesareale krever skriftlig godkjenning fra styret.

BRANNVARSLING

Det er montert brannvarsling på alle fellesrom og i alle leiligheter, samt carporter.

Dersom oppussingsarbeid skal foretas skal det tas kontakt med styret.

Ved feilmelding eller forvarsel blir styreleder og nestleder varslet med tekstmelding.

Brannvarslingen er direkte oppkoblet til 110-sentralen.

Alle må lese branninstruksen og møte opp på anvist oppmøteplass ved utløst alarm.

(Det finnes to ulike branninstrukser, andelseier må selv påse at de har lest riktig instruks. Er andelseier i tvil, ta kontakt med styret)

SE VEDLEGG 3

SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM/FELLESANLEGG ELLER FELLESAREALE

Andelseier er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SANITÆRANLEGG

I klosettet må kun klosettpapir brukes. Bleier og lignende vil tette rørene.

Ildsfarlig væske må ikke tømmes i klosettet.

RENHOLD AV FELLESROM

Fra 01.06.09 er renhold av fellesrom leid ut til renholdsfirma.

Utgiftene er inkludert i borettslagets fellesutgifter.

TØRKing/BANKING/LUFTING AV TØY

Det er bare tillatt å henge ut tøy til tørk, banking av tepper og lignende på vanlige hverdager.

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu.

VEGGDYRKONTROLL

Andelseierne må melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakkelakker og lignende i leiligheten, eller andre skader i huset.

Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte, eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy. Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må andelseieren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort, og ellers rette seg etter de pålegg som kommer fra styret eller helse råd.

BRUK AV FELLESOMRÅDET

Flaggstenger, markiser, skilter og lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. La aldri barn være alene på loft eller i kjeller.

Bruk aldri bart lys i kjeller eller på loft. Slukk utelyset utenfor inngangene om dagen.

Ski, kjelker, sykler eller annet må ikke settes fra seg i trapperom eller i oppgangen.
Det er forbudt å kaste ut mat på bakken til foring av dyr eller fugler.

NØDUTGANGER

Nødutgangene i Olav Oksviksgate og i Kyrkjegata må ikke brukes til lagring av ting.

KABEL-TV BREDBÅND

Dekoder og bredbåndutstyr som ble utlevert til andelseierne 01.12.08 tilhører leiligheten og må ikke fjernes ved fraflytting.

BRANNSLUKKINGSAPPARAT

Brannslukningsapparat tilhører leiligheten og må ikke fjernes ved fraflytting.
Røykvarsler må kontrolleres regelmessig, varsle vaktmester hvis denne ikke er i orden.

VASKEKJELLER/ VASKEMASKIN

For de som bruker vaskemaskin i kjelleren må instruksjonen for maskinen følges nøye.
Legg ikke igjen tomme vaskepulverpakker / skyllemiddelflasker / plastposer og lignende i vaskekjelleren. La ikke skitne klær ligge igjen i vaskekjelleren i flere dager.

SØPPEL OG ANNET AVFALL

Husholdningsavfall må pakkes godt inn før det legges i søppeldunken.
Pappesker må skjæres ned og brettes sammen før de legges i papirdunken.
Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (for eksempel sigarettstumper) eller oljet avfall i dunkene. Det samme gjelder for glasskår og andre spisse gjenstander.

SYSTEMLÅS

Borettslaget har systemlås. Hvis en andelseier får problem med lås eller nøkler må styret kontaktes.

NB! DET ER IKKE TILLATT Å MONTERE EGEN SYLINDER.

Blir det oppdaget at en andelseier har byttet sylinder, blir andelseier fakturert for ny systemsylinder.

HUSDYR

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å holde husdyr i borettslaget.
I tilfelle dyrehold ønskes, må dette skriftlig godkjennes av styret.

BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating av leilighet må godkjennes av styret, og ingen kan flytte inn før godkjenning fra styret er gitt.

Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig overfor borettslagets styre om forhold i leiligheten.

Den respektive andelseier har det fulle ansvar overfor styret for alle skader og ulemper som følge av bruksoverlating.

TILLITSVALGTE

Det er en tillitsvalgt for hver blokk og denne velges av generalforsamlingen.
Tillitsvalgte er bindeleddet mellom andelseierne og styret.

HENVENDELSE TIL STYRET I BORETTSLAGET

Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig.
Styret har taushetsplikt i alle saker de behandler.

Vedtekter

for KVARTAL XXIV borettslag org nr. 948 115 999

tilknyttet

SUNNDAL boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 12.11.1956, endret den 13.2.2014, endret 2.5.2018, sist endret 15.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

KVARTAL XXIV borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i SUNNDAL kommune og har forretningskontor i SUNNDAL kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet SUNNDAL boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1a) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(1b) Ved montering av varmtvannstank i kjøkkenskap, må tanken monteres slik at det er lett å komme til. Dette gjelder både elektrisk tilkobling og vanntilkobling.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4. andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtektsendring ekstraordinær generalforsamling 13.02.2014:

§ 8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

Endres til:

«§ 8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer».

Vedtektsendring i generalforsamling 2.05.2018.

Endring av vedtekter pkt 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling, ihht. ny regnskapslov.

- Godkjenning av årsberetning til styret, tas ut tas ut.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Endring av vedtektene i generalforsamling 15.15.2024 - pkt. 5-1, Andelseiernes vedlikehold.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

Endres til:

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1a) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(1b) Ved montering av varmtvannstank i kjøkkenskap, må tanken monteres slik at det er lett å komme til. Dette gjelder både elektrisk tilkobling og vanntilkobling.

Matrikkel 1563/51/246

Gjeldende reguleringsplan

Kommunedelplan for Sunndalsøra planid. 20141210 vedtatt 02.09.2015 gjelder også for området. Kommunedelplana inneholder både generelle bestemmelser nr. 0.1 - 0.5 som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana.

72



ERKLÆRING.

Kvartal XXIV Borettslag A/L (nedenfor kalt Borettslaget) som er tilsluttet A/L Sunndal Boligbyggelag, som datterlag, erkjenner herved å ha mottatt av A/S Ardal og Sunndal Verk (nedenfor kalt Verket) et nedskrivningsbidrag, stort

kr. 197.400,-

Nedskrivningsbidraget betinger en varig reduksjon av innskuddet for den enkelte leilighet, jfr. dog punkt 3 nedenfor. Det knytter seg til leilighetene med følgende beløp:

Leilighet A	80,5 m ²	kr. 2.880,-
" B	79 "	" 2.844,-
" C	78 "	" 2.808,-
" D	72,5 "	" 2.610,-
" E	68 "	" 2.448,-

For beløpene har Verket håndpant i de enkelte borettsshaveres andels- og innskuddsbevis og borettsshaverne alene er personlige skyldnere for beløpene.

Til Verkets nedskrivningsbidrag er knyttet følgende betingelser som blir å tinglyse som heftelse på Borettslagets festetomter gnr. 51, bnr. 246 og 247 i Sunndal/^{og påstående bygninger} med prioritet etter lån og nedskrivningsbidrag i Den Norske Stats Husbank, stort kr. 2.413.500,- og med opptrinnsrett etter som bedre og likestillede heftelser avdras eller innfries.

1. Nedskrivningsbidraget skal ikke forrentes.
2. Verket har bare adgang til å forlange tilbakebetaling av nedskrivningsbidraget i den utstrekning og i de tilfelle som spesielt er nevnt nedenfor i punkt 3.
3. Dersom borettsshavere hvis leilighet omfattes av nedskrivningsbidraget, slutter frivillig i Verkets tjeneste i løpet av de 10 første år etter at Borettslagets eiendom er ferdig til innflytning uten at det skyldes alder, sykdom, uførhet eller arbeidskonflikt, forfaller den del av nedskrivningsbidraget som faller på vedkommende borettsshavers leilighet til betaling med så mange tiendedeler av denne del som det gjenstår år av 10-årsperioden. Det samme gjelder hvis borettsshaveren i det nevnte tidsrom blir avskjediget eller oppsagt på grunn av egen forsømmelse.

Det som er bestemt i foregående ledd gjelder også hvis boretts(leie-)rett i løpet av samme tidsrom overdras til en som ikke er ansatt ved Verket. Dette gjelder dog ikke dersom overdragelsen skjer til hustru eller arvinger i rett opp- eller nedstigende linje så lenge overdrageren fortsatt forblir i Verkets tjeneste.

I tilfelle som nevnt i 1. og 2. ledd kan borettsshaveren bare forlange utbetalt av Borettslaget den del av nedskrivningsbidraget som han på sin side må refundere Verket.

4. Hvis noen borettsshaver hvis leilighet omfattes av nedskrivningsbidraget vil si opp eller overdra sin boretts, plikter Borettslaget respektive borettsshaveren å tilby boretten til de andre arbeidere og funksjonærer ved Verket. Tilbudet fremsettes gjennom Verket.

Dette gjelder dog ikke dersom borettsshaverens ektefelle eller arvinger i rett opp- eller nedstigende linje bor i leiligheten og ønsker å overta boretten.

Borettslaget respektive borettsshaveren er ikke bundet av tilbudet lenger enn 6 uker etter at Verkets arbeidere og funksjonærer har fått melding om at boretten skal overdras.

Borettslaget respektive borettsshaveren er dog forpliktet til å forlange denne frist med inntil 3 måneder på anmodning fra Verket hvis Verket på sin side dekker eventuelt leietap for den tid som går utover 6-ukersfristen.

/ledig Dersom det er flere arbeidere eller funksjonærer som ønsker å overta en/leilighet, plikter Borettslaget respektive borettsshaveren å samrå seg med Verket før det avgjøres hvem som skal få overta leiligheten.

5. Hvis noen borettsshaver hvis leilighet omfattes av nedskrivningsbidraget slutter i Verkets tjeneste i løpet av de 5 første år etter at Husbankens forannevnte pantobligasjon er tinglyst uten at det skyldes sykdom, alder, uførhet eller arbeidskonflikt, kan Verket forlange at vedkommende fraflytter leiligheten og at den stilles til disposisjon for arbeidere eller funksjonærer ved Verket. Dette gjelder dog ikke overfor borettsshaverens ektefelle eller arvinger i rett opp- eller nedstigende linje hvis borettsshaveren dør.

Verkets rett etter dette punkt må være gjort gjeldende innen 6 uker etter at borettsshaveren har sluttet i Verkets tjeneste. Hvis det er flere arbeidere eller funksjonærer som ønsker å overta leiligheten, plikter Borettslaget å samrå seg med Verket før det treffes valg mellom kjøperne.

Borettsshaverens forpliktelse etter 1. ledd bortfaller dog såfremt han i tilfelle av oppsigelse av arbeidsavtalen, innen 6 måneder etter oppsigelsen betaler tilbake lån og/eller nedskrivningsbidrag som Verket har ytet i forbindelse med borettsshaverens overtagelse av vedkommende leilighet og som ved oppsigelsen gjenstår uavskrevet. Likeledes skal han fri Verket fra andre økonomiske forpliktelser det måtte ha påtatt seg og som knytter seg til borettsshaverens leilighet.

6. Arbeidere eller funksjonærer i Verkets tjeneste skal være fortrinnsberettiget ved fremleie av leiligheter eller enkeltrom som omfattes av nedskrivningsbidraget. For enkeltrom gjelder dette de første 5 år etter at Husbankens forannevnte pantobligasjon er tinglyst. Verkets rett etter dette punkt må være gjort gjeldende innen 14 dager før leilighet og en uke for enkeltrom etter at leiligheten respektive rommet er tilbudt Verkets arbeidere eller funksjonærer. Tilbudet fremsettes gjennom Verket.

7. Vederlaget ved overdragelse etter punkt 4 og punkt 5 i denne klaring skal være gjenstand for godkjennelse av Borettslaget og A/L Sunndal Boligbyggelag.
8. Borettslaget er forpliktet til å være behjelpelig med gjennomføringen av de rettigheter som i henhold til det foranstående er tillagt Verket eller dets arbeidstakere. Borettslaget skal således også sørge for oppsigelse og eventuell utkastelse i tilfelle hvor vedkommende borettslaster i henhold til de foranstående regler på Verkets forlangende skal fraflytte vedkommende leilighet.

Sunnidal, den 5.12.57:

Kvartal XIV Borettslag A/L

Ordningsforstander *Rolf Holm*

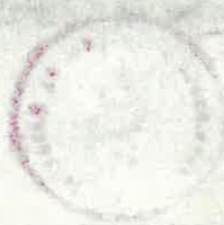
Jeg/vi bekrefter herved at Borettslagets vedkommende har underskrevet dokumentet i mitt/vårt nærvar og at vedkommende er over 21 år.

1. *T. Myrholm*
2. *Leif Holm*

(Attesten kan gis av notarius, lensmann, namsmann, forliksmann, sakfører eller av 2 vitterlighetsvitner).

Ovenstående erklæring tiltres:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. <i>Magnar Fjellheim</i> | 7. <i>Olav Fjellheim</i> |
| 2. <i>Anne A. Harnesvig</i> | 8. <i>Olav Fjellheim</i> |
| 3. <i>Sigv. T. Børn</i> | 9. <i>Olav Fjellheim</i> |
| 4. <i>Magnar Fjellheim</i> | 10. <i>Tor Kinn</i> |
| 5. <i>Anne Fjellheim</i> | 11. <i>Magnus Fjellheim</i> |
| 6. <i>Leif Fjellheim</i> | 12. <i>Knut Fjellheim</i> |



- | | | |
|-----|--------------------|-----|
| 13. | Offas Hauge | 41. |
| 14. | Tor Polden | 42. |
| 15. | Torstein R. an | 43. |
| 16. | Emor Petersen | 44. |
| 17. | Morken Megard | 45. |
| 18. | Wittham Rusten | 46. |
| 19. | John Hestis | 47. |
| 20. | Maam Jensen | 48. |
| 21. | Halvdan Henningsen | 49. |
| 22. | Mikkel Hestis | 50. |
| 23. | John Edvinseth | 51. |
| 24. | Ragnar Kuras | 52. |
| 25. | Ole Hjeltnes | 53. |
| 26. | Martinius Fiskum | 54. |
| 27. | Selmer Ingvald | 55. |
| 28. | Rodd Gregersen | 56. |
| 29. | Indbjør Halvorsen | 57. |
| 30. | Arne Solheim | 58. |
| 31. | Ole Hjeltnes | 59. |
| 32. | Arvid Forstun | 60. |
| 33. | Wag. Olsen | 61. |
| 34. | John Hestis | 62. |
| 35. | Ljfred Lien | 63. |
| 36. | Marino Rongset | 64. |
| 37. | Leif Hjeltnes | 65. |
| 38. | Børge Johnsen | 66. |
| 39. | Thomas | 67. |
| 40. | Harv Larsen | 68. |
| | | 69. |
| | | 70. |
| | | 71. |
| | | 72. |

Jeg bekrefter at foranstående personer fra nr. 1 til og med nr. 40 har skrevet under dette dokument i mitt nærvær.

Sunddal og Øksendal lensmannskontor, 28. 11. 1957.



Jan Rieber
leds



nr. 1-40



22.10.90 005284

SORENSKRIVEREN I
NORDMØRE

LEIEAVTALE

Mellom Bratseth & Gikling A/S og Sutech A/S
er det inngått slik avtale:

LEIEOBJEKT

Leieforholdet omfatter 200 m2 av forretningen i 1. etasje og ca 22 m2 i underetasjen i Åkersgata 5, østre gr. nr. 51, bnr. 246 og vestre gr. nr. 51, bnr. 247 i Sunndal.

2. LEIETID

Hvis ingen av partene sier opp avtalen minst ett år før utløpet av leieperioden, fornyes den automatisk for ett år av gangen.

3. LEIESUM

Leien utgjør pr. 01.01.90 kr 585 pr m2 i 1. etasje og kr 150 pr m2 i kjeller, dvs. kr 10 025 pr måned og fremkommer på følgende måte:

200 m2 a kr 585 pr m2 =	Kr 117 000
22 m2 a kr 150 pr m2 =	<u>Kr 3 300</u>
	<u>Kr 120 300</u>

Så lenge Sutech A/S betaler leie på Holten, Sunndalsvn 44, subsidierer Bratseth & Gikling A/S husleien til Sutech A/S i Åkersgata 5 med kr 2 625 pr måned, slik at Sutech skal betale kr 7 400 pr måned i leie fra 01.01.90 og så lenge som Sutech må betale husleie i Sunndalsvn 44, og ikke benytter lokalene til forretningsvirksomhet. Etter dette er husleien kr 10 025 pr måned for leie i Åkersgata 5.

Leien betales forskuddsvis og ukrevet innen den 10. i hver måned til Bratseth & Gikling A/S, bank-konto i Sunndal Sparebank: 4035.05.00350.

Leien kan kreves regulert av hver av partene hvert år på grunnlag av og i forhold til den endring som er skjedd på Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Basis for reguleringen er den nåværende leie og indekstallet pr 01.01.90.

Utenom leiesummen betaler leieren alle utgifter som påløper lokalet.

4. LEIERENS PLIKTER

BRUK

Lokalet skal benyttes til forretningsvirksomhet. Bruksendring eller igangsettelse av annen virksomhet kan bare skje med utleierens skriftlige samtykke. Utleieren har ikke adgang til å nekte slikt samtykke uten saklig grunn.

VEDLIKEHOLD

Leieren er ansvarlig for det fulle innvendige vedlikehold av lokalene, samt de innredninger som er eller vil bli installert.

Leieren har plikt til å melde fra til utleier om skader som er skjedd på lokalet.

Leieren plikter å sørge for tilfredsstillende renovasjon og renhold innenfor de leide lokaler og for øvrig foreta nødvendig renhold og renovasjon i forbindelse med den virksomhet han driver. Sammen med andre brukere er han forpliktet til å delta i snørydding foran inngang og på fortau.

Utleieren har rett til å kontrollere at leier oppfyller sin vedlikeholdsplikt og kan forlange mangler utbedret. Oppfyller ikke leier sin vedlikeholdsplikt, er utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidene utføres for leierens regning.

ANSVAR FOR LOKALENE

Leier plikter å behandle lokalet på en forsvarlig måte. Leier er ansvarlig for skade på lokalet som skyldes han selv eller folk i hans tjeneste. Tilsvarende ansvar gjelder for fremleietakere og personer som leier har gitt adgang til lokalet eller eiendommen for øvrig.

5. UMLEIERENS PLIKTER

Utleieren plikter å sørge for at eiendommen utvendig til enhver tid holdes i god stand. Alt utvendig vedlikehold og i den utstrekning det for øvrig ikke påhviler leieren, er utleierens ansvar. Eieren er berettiget til å foreta alle vedlikeholdsarbeider som måtte være nødvendig og nødvendig forandringsarbeid såvel i som utenfor de leide lokaler i den utstrekning eieren finner dette nødvendig. Leieren plikter å finne seg i dette uten erstatning eller avslag i leie.

6. LEIERENS AVTALEBRUDD

Blir leien ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter han ikke ved eventuelt opphør av leieavtalen, kan han kastes ut uten søksmål etter tvfl. § 3 nr 9.

Gjør leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleier heve denne og leieren plikter da å fraflytte lokalet, idet han også i dette tilfelle vedtar utkastelse etter tvfl. § 3 nr 9.

7. FRAFLYTTING

Ved fraflytting skal leieren levere lokalene tilbake i ryddiggjort, rengjort og godt vedlikeholdt stand.

8. ØVRIG REGULERING AV LEIEFORHOLDET

Dersom intet annet er sagt, gjelder husleielovens regler for forholdet.

Denne leieavtale er underskrevet i 2 eksemplarer hvorav partene beholder hver sin.

Sundalsøra, 22.11.89

Som utleier:

Østen Gikling
Bratseth & Gikling A/S

Som leietaker:

Shirini Samir
Sutech A/S
Perren Gjøl

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 51, bnr. 246 og 247 i Sundal samtykker vi i at nærværende leiekontrakt kan tinglyses som hefte på eiendommen.

Sundalsøra, 18.10.90

KVARTAL XXIX BORETSLAG A/L

Aud Ørsund (sign)

Oddbjørg Dahl (sign)





Doknr: 2492 Tinglyst: 09.04.1999 Emb. 061
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

LEIEAVTALE

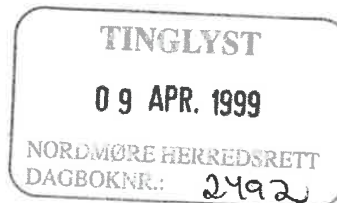
mellom

Kvartal XXIV Borettslag AL - NO 948 115 999

og

Erik Braaten AS - NO 951 048 089

Denne leieavtale erstatter tidligere avtaler



Reft kopi bekrefte
Synnøve Brenno S.B.



1. LEIEOBJEKT

Leieforholdet omfatter en seksjon i første etasje i Åkersgata 5, østre gnr. 51 bnr. 246 og vestre gnr. 51 bnr. 247 i Sunndal. Lokalene er de samme som leieren har leiet siden 1957 med senere utvidelser. Arealet utgjør 199 m² butikklokale og 34 m² i kjellerlokale.

Hele første etasje i "Forretningsblokk" er overtatt av leietakerne som råbygg, med inngangsparti i tre, og enlags glassruter. Alle vegger, all isolasjon, tak og gulv. Mesteparten av el.inst. og rørleggerarbeidet. Støping av fortau og trapper og alle vinduer til tolagsruter, er i sin helhet bekostet av leietakerne. Verdien av disse påkostninger skal ikke inngå i leieberegningen. Ved leieforholdets opphør tilfaller påkostningene utleieren i overensstemmelse med bestemmelsene i husleielovens § 34.

Leieren har rett til å sette opp skilt og eventuell lysreklame på lokalenes fasade. Leieren plikter å innhente de nødvendige offentlige tillatelser til dette.

2. LEIETID

Leietiden er 10 år regnet fra 1. januar 1994. Hvis ingen av partene sier opp avtalen minst ett år før utløpet av leieperioden, fornyes den automatisk for nye 10 år.

3. LEIESUM

Leien utgjør pr. 1. januar 1997 kr. 69.317,76 pr.år, og fremkommer på følgende måte:

Butikklokale 199 m² netto leieareal á kr.336,82 pr.m² = kr. 67.027,18
Kjellerlokale 34 m² netto leieareal á kr. 67,37 pr.m² = kr. 2.290,58

Leien betales forskuddsvis og ukrevet innen den 10. i hver måned til Kvartal XXIV Borettslag AL sin bankkonto i Sunndal Sparebank.

Denne kopi er identisk
med originalen
SUNNDAL SPAREBANK

[Signature]

[Signature]

Leien kan kreves regulert av hver av partene hvert år, første gang 1. januar 1998, på grunnlag av og i forhold til den endring som er skjedd på Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks for varer og tjenester - totalindeksen. Basis for regulering av leien er indekstallet foregående år. F.eks. beregnes husleiesatsen for 1998 på grunnlag av indekstallet pr. 15.09.97.

Utenom leiesummen betaler leieren utgifter til renhold av forretningslokalet og offentlige avgifter til renovasjon, vann og kloakk.

4. **FREMLEIE**

Leieren har rett til fremleie under forutsetning av at fremleietaker driver ordinær butikkvirksomhet. Fremleie til annet formål kan bare skje med samtykke fra Kvartal XXIV Borettslag AL.

5. **LEIERENS PLIKTER**

5.1. Bruk

Lokalet skal benyttes til forretningsvirksomhet. Bruksendring eller igangsettelse av annen virksomhet kan bare skje med utleierens skriftlige samtykke. Utleieren har ikke adgang til å nekte slikt samtykke uten saklig grunn.

5.2. Vedlikehold

Leieren er ansvarlig for det fulle innvendige vedlikehold av lokalene, samt de innredninger som er eller vil bli installert. Leieren har plikt til å melde fra til utleier om skader som er skjedd på lokalet.

Leieren plikter å sørge for tilfredsstillende renovasjon og renhold innenfor de leide lokaler og for øvrig foreta nødvendig renhold og renovasjon i forbindelse med den virksomhet han driver. Sammen med andre brukere er han forpliktet til å delta i snørydding foran inngang og på fortau.

Utleieren har rett til å kontrollere at leier oppfyller sin vedlikeholdsplikt og kan forlange mangler utbedret. Oppfyller ikke leieren sin vedlikeholdsplikt, eller er utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidene utføres for leierens regning.

5.3. Ansvar for lokalene

Leier plikter å behandle lokalet på en forsvarlig måte. Leier er ansvarlig for skade på lokalet som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste. Tilsvarende ansvar gjelder for fremleietakere og personer som leier har gitt adgang til lokalet eller eiendommen for øvrig.



Denne kopi er identisk
med originalen

SUNNDAL SPAREBANK

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

6. UTLEIERENS PLIKTER

Utleieren plikter å sørge for at eiendommen utvendig til en hver tid holdes i god stand. Alt utvendig vedlikehold og i den utstrekning det for øvrig ikke påhviler leieren, er utleierens ansvar. Eieren er berettiget til å foreta alle vedlikeholdsarbeider som måtte være nødvendig, og nødvendig forandrings-arbeid såvel i som utenfor de leide lokaler i den utstrekning eieren finner dette nødvendig. Leieren plikter å finne seg i dette uten erstatning eller avslag i leie.

7. LEIERENS AVTALEBRUDD

Blir leien ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter han ikke ved eventuelt opphør av leieavtalen, kan han kastes ut uten søksmål etter tvangsfullbyrdslovens § 3 nr. 9.

Gjør leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleier heve denne og leieren plikter da å fraflytte lokalet, idet han også i dette tilfelle vedtar utkastelse etter tvangsfullbyrdslovens § 3 nr. 9.

8. FRAFLYTTING

Ved fraflytting skal leieren levere lokalene tilbake i ryddiggjort, rengjort og godt vedlikeholdt stand.

9. ØVRIG REGULERING AV LEIEFORHOLDET

Dersom intet annet er sagt, gjelder Husleielovens regler for forholdet.

10. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Leieavtalen skal kunne tinglyses som hefte på de eiendommer og bruksnummer den omfatter. Leier bærer utgiftene til tinglysing og leiekontrakt.

11. VOLDGIFT

Enhver tvist om forståelsen av denne leiekontrakt, eller som utspringer av leieforholdet, skal avgjøres med endelig og bindende virkning ved voldgift i samsvar med bestemmelsene i tvistemålslovens kap. 32.

Denne kopi er identisk med originalen

SUNNDAL SPAREBANK

Denne leieavtale er utstedt i to likelydende eksemplarer.

Sunndalsøra, den / 1997

Erik Braaten AS

Som utleier:

Kvartal XXIV Borettslag AL

Som leier:

Erik Braaten AS





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering 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 renoveret 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: Olav Oksviks gate 2
6600 SUNNDALSØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erik Ulseth

Oppdragsnummer:

Telefon: 993 17 191
E-post: erik.ulseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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