



aktiv.



Hasselveien 6B, 7200 KYRKSÆTERØRA

**ELVEBREDDEN | Pen og moderne
leilighet med god standard
sentralt på Kyrksæterøra | Veranda
| Utsikt | P-kjeller | Heis**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Nina Katrine Brandt

Mobil 934 47 636
E-post nina.katrine.brandt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA. TLF. 934 47 636

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 100,-
Total ink omk.: Kr 2 861 100,-
Felleskostn.: Kr 3 244,-
Selger: Erik Bugten

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 66/71 kvm
Tomtstr.: 2440 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 673
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1701250051

Velkommen til Elvebredden!

Pen og lettstelt leilighet med fin planløsning og god standard sentralt beliggende på Kyrksæterøra. Her bor du tilbaketrukket, men samtidig svært sentralt med gangavstand til et stort utvalg servicetjenester i sentrum.

Innhold:
1.etg: Stue/kjøkken, soverom, bad, gang og teknisk rom.
I tillegg medfølger parkeringsplass og bod i kjeller.

- Verdt å fremheve:
- Gjennomgående god standard
 - Behagelig gulvvarme i alle oppholdsrom
 - Veranda med utsikt mot Sjø
 - Heis
 - P-plass i felles garasjeanlegg
 - Oppvarming og internett mm. inkludert i felleskostnadene
 - Veldrevet sameie med ryddige og fine fellesarealer
 - Gangavstand til dagligvarebutikker, bakeri, treningssenter mm.



Innhold

Velkommen2

Plantegning4

Om eiendommen20

Tilstandsrapport31

Energiattest54

Egenerklæring60

Husordensregler65

Vedtekter67

Innkalling årsmøte 202574

Årsregnskap 2024.76

Protokoll årsmøte 202587

Budsjett90

Ferdigattest92

Kart93

Kart kommuneplan.97

Reguleringsplan99

Seksjonstegninger 104

Forbrukerinformasjon 124

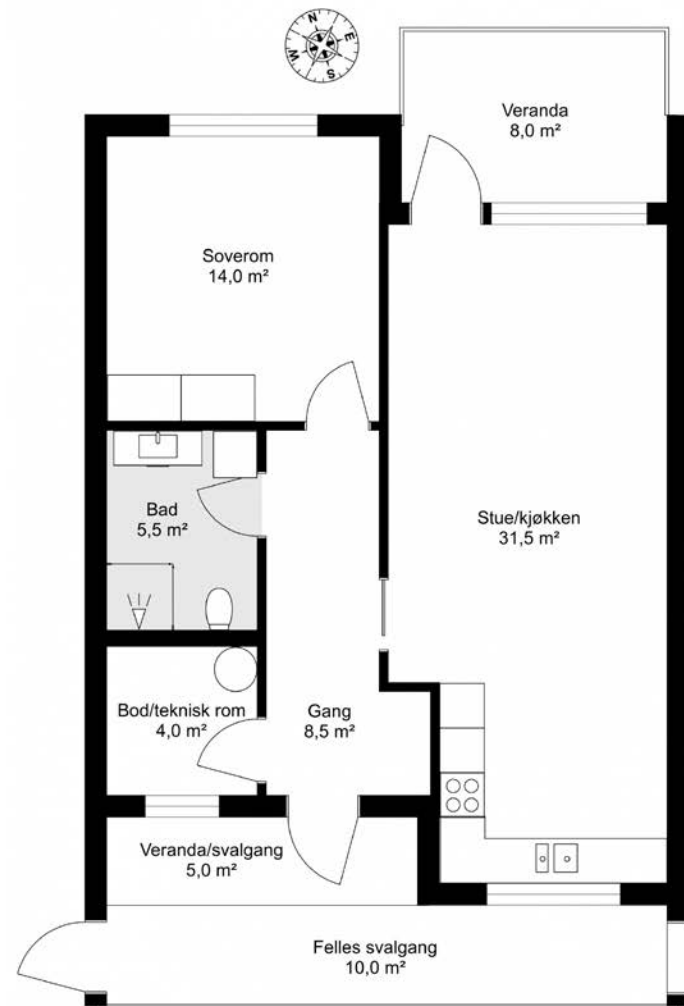
Budskjema 125

Plantegning

1. etasje



7200 Kyrksæterøra - Hasselveien 6 B - H0105
1. Etasje



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

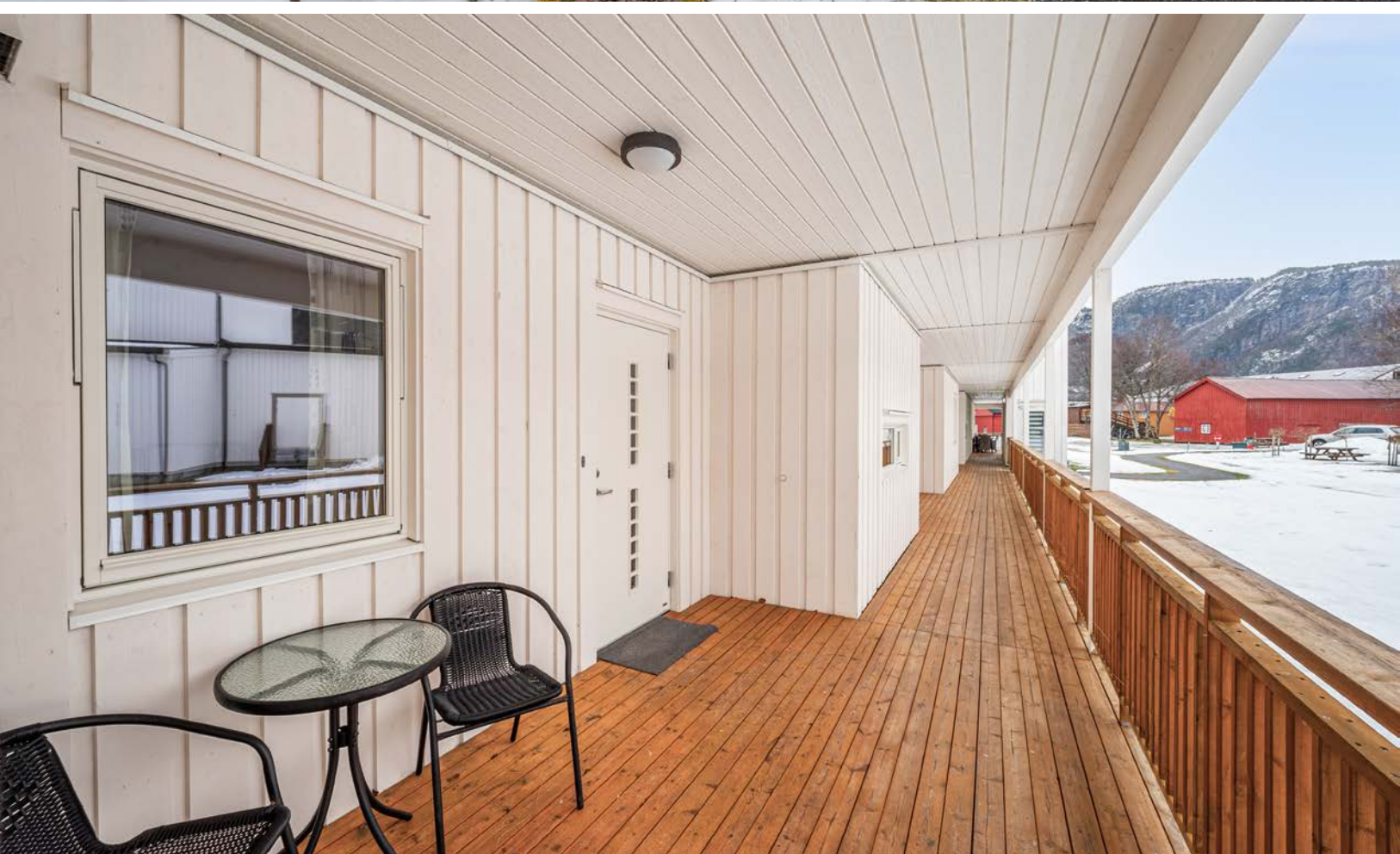
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.

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

Notater





Velkommen inn!

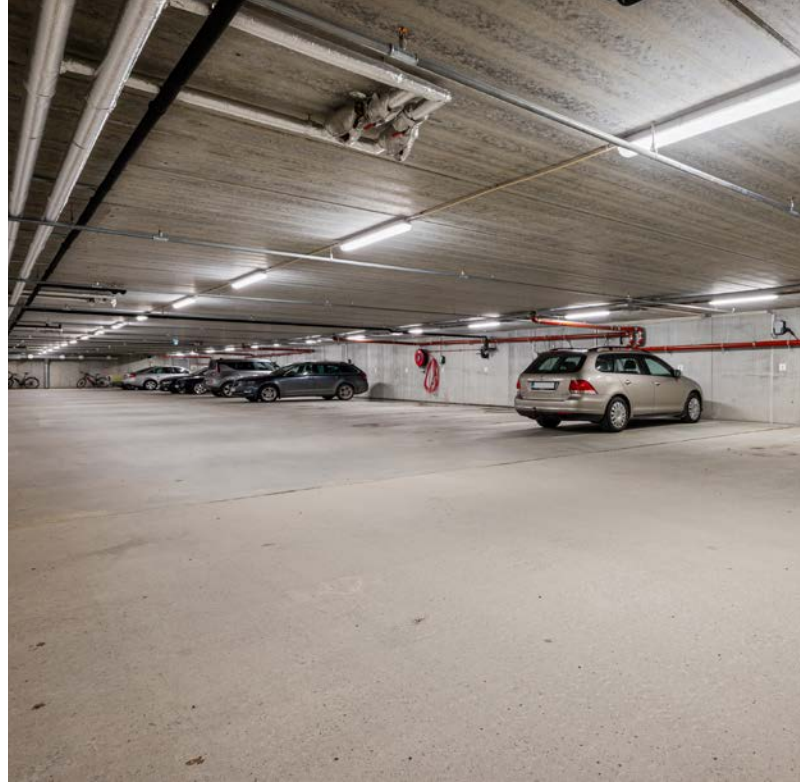












Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje_br_

Underetasje:

BRA-e: 5 m² Bod.

1. etasje

BRA-i: 66 m²

Gang, teknisk rom, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Åpent areal (TBA): 1.etasje: Veranda og veranda/svalgang.

- Bod som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

- I tillegg har leiligheten parkeringsplass nr. 5 i felles garasjeanlegg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

Ca. 2440 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på ca. 2440 kvm.

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

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

Beliggenhet

Eiendommen er svært sentralt beliggende midt i sentrum av Kyrksæterøra. Her bor du med gangavstand til skole, barnehage, flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, butikksenter, treningssenter, småbåthavn, bank m.m.

I nærområdet er det allsidig og variert natur med både skog, vann, fjord og fjell. Fra leiligheten kan du gå rett ut på fine turstier omkring båthavna, langs elva og i området rundt idrettsanlegget i Ånesøyan. Det er også kort vei til Kjørsemarka hvor det er skiltet stier fra Bugen, over Karlsnessetra og Holstgårdssetra til Skeiet, samt fra Skeiet, forbi Tyskhytta til Klokkehaugen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. takstmannens beskrivelse:

Leilighetshus med selveierleiligheter. Leiligheten har bod i kjeller og parkering i garasje. Støpte gulv i kjeller og støpt grunnmur. Etasjeskillere av betong, bindingsverk i vegger som er kledd utvendig med stående kledning. Trevinduer med 2-lags glass. Saltak med betongtakstein. Egen veranda og veranda mot felles svalgang.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring følger i sin helhet som vedlegg til salgsoppgave.

Innhold

1.etasje:

BRA-i: Gang, teknisk rom, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken.

BRA-e: Bod.

Standard

Iht. takstmannens beskrivelse:

1.etasje:

Gang: Parkett på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett himling. Sikringsskap med plass for wifi.

Stue/kjøkken: Parkett på gulv med gulvvarme, malte

slette vegger og malt slett himling. Utgang til veranda i front.

Sigdal slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vask. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Vannsikkert plater på vegg over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og stekeovn.

Soverom: Parkett på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett himling. 2 garderober.

Bad/vaskerom: Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling. 120 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lyslist, innsvingbare dusjvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Teknisk rom: Belegg på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Varmtvannsbereder, fordelingsskap gulvvarme, vannfordelingsskap, ventilasjonsanlegg, sentralstøvsuger, hovedstoppekrane med vannstoppventil og vannmåler.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Ingen forhold har fått TG3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Styrets leder i sameiet opplyser at det er innlagt fiber fra Global Connect. Grunnpakke internett er inkludert i felleskostnadene (1000 mbit/s hastighet).

Parkering

Iht. info fra sameiets forretningsfører er det totalt 22 parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Det følger en parkeringsrettighet og bod til alle boligseksjoner tinglyst som tilleggsareal. Det er tilrettelagt for gjesteparkering ute. Se vedtektene for mer informasjon.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

88027993

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for

frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr Ca. 16 157

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Renovasjon (via Remidt): 5.841,-
Vann: Grunnbeløp 3.357,- + Målt forbruk (kr/m3) kr 26,94
Avløp: Grunnbeløp 1.982,- + Målt forbruk (kr/m3) kr 21,92
Eiendomsskatt: 4.977,-

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

Formuesverdi primær

Kr 711 067

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 844 266

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader" og "Kommunale avgifter", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

65/1416

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. mnd p.t. 01.01.26: kr. 3 244,00 fordelt på følgende poster:

Filter/renhold: 286,-
Kommunikasjonspakke: 437,-
Varmepumpe luft/vann: 653,-

Felleskostnader likt fordelt: 437,-
Driftskostnader brøkkfordelt: 1.432,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3244

Andel fellesformue
Kr 31 754

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Elvebredden Kyrksæterøra

Organisasjonsnummer
921495315

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Elvebredden Kyrksæterøra. Sameiet består av 16 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 101, bnr. 673 i Hemne kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har ikke felles lån.

Regnskap/budsjett
I forbindelse med ordinært årsmøte 09.04.25 ble det vedtatt kjøp av 5 parkeringsplasser som har vært regulert som næringsseksjoner. Forretningsfører

informerer som følger: Vedrørende vedtektenes punkt 2.2 Råderett parkering: Parkeringsplassene som er tinglyst som næringsseksjoner, eies nå av sameiet med unntak av 1 plass som er tidligere solgt til en eier. Videre var det også innmeldt en sak vedrørende vann i garasje ved mye nedbør og høyt nivå på grunnvann. Her ble det vedtatt å leie inn ekstern ekspertise til å utrede mulige løsninger.

Årsregnskapet viser resultat på kr. 37.960,- for 2024.

Regnskap, budsjett, årsberetning og innkalling/referat fra årsmøte følger i sin helhet som vedlegg til salgsoppgaven. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av ny eier iht. vedtekter.

Vedtekter/husordensregler
Utdrag vedtekter:

- Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner.
- Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett.
- Det er totalt 22 parkeringsplasser i p-kjeller. Det følger en parkeringsrettighet og bod til alle boligseksjoner tinglyst som tilleggsareal. Parkeringsrettighet følger seksjonen ved salg.

- Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.
- Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt.
- Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter den tinglyste sameiebrøken. Unntatt fra hovedregelen er administrasjonskostnader som styrehonorar og forretningsfører som fordeles etter antall seksjoner. Det samme gjør også andre boligrelaterte kostnader som kabel-tv, renovasjon og renhold som alle fordeles med likt beløp pr seksjon.
- Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
- Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.
- All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post.
- Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukningsutstyr i bruksenheten.
- Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.
- Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Utdrag husordensregler:
- Alle seksjonseiere har ansvar for at

husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten.
- Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder.
- Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.
- Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.
- Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.
- Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass eller elektrisk grill.
- Søppel skal legges i anviste beholdere. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.
- Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenheter.
- Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret, etter en samlet plan.
- Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantennar, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret og etter vedtak i årsmøtet.
- Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00.
- Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

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

Dyrehold

Iht. husordensreglene er det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige seksjonseiere eller andre som ferdes på sameiets område. Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes. Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 673, seksjonsnummer 5 i Heim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

05.07.2018 - Dokumentnr: 988847 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 65/1416

Seksjonering følger som vedlegg til salgsoppgave.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1548320 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:5011 Gnr:101 Bnr:673 Snr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.09.2019.

Samsvar byggetegninger og faktisk bruk: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 16.03.2015 og 07.04.2016 komplett seksjonering for bygget.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.09.2019.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Eiendommen grenser til områder regulert til offentlig/privat tjenesteyting og ligger like ved elva Søa, innenfor 100m beltet langs sjø og vassdrag. Eiendommen ligger i faresone flomfare og faresone ras- og skredfare. Kartutsnitt fra kommunen og kopi av reguleringsplan for Øragata 21 følger som vedlegg til salgsoppgave. Kommuneplanens arealdel 2023-2035 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

71 100 (Omkostninger totalt)
82 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
84 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 872 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 874 800 (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 71 100

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i

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

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.
Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i
kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt
et tillegg på kr 1 000 ved salg av
Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende
1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av
salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at
oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr
12.500,- oppgjørshonorar kr 4.750,- og visninger kr
2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr
45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket
avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr
22.347,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf,
kommunepakke, bestilling tinglyste erklæringer og
tinglysing av sikringsobligasjon. Dersom handel ikke
kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler
krav på å få dekket vederlag stort kr 12.500,- for
utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg.
Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Kystregionen Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 921372272
Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA

Salgsoppgavedato

22.12.2025



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Hasselveien 6B, 7200 KYRKSÆTERØRA
-  HEIM kommune
-  gnr. 101, bnr. 673, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 Rapportdato: 17.12.2025 Oppdragsnr.: 20704-1646 Referansenummer: PY1506

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Trondheim, Tynset og Heim Kommune.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet. Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer. Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

sms@mntakst.no

915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetshus med selveierleiligheter. Leiligheten har bod i kjeller og parkering i garasje. Støpte gulv i kjeller og støpt grunnmur. Etasjeskillere av betong, bindingsverk i vegger som er kledd utvendig med stående kledning. Trevinduer med 2-lags glass. Saltak med betongtakstein. Egen veranda og veranda mot felles svalgang.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett med papp med avrenning til front med terrassedekke montert over. Glass rekkverk i front og spilerekkverk på hver side. Høyde rekkverk er målt til 95 cm på glass målt fra terrassedekke og 100 cm målt fra papptekking. 100 cm på spilerekkverk fra terrassedekke og 106 cm fra papptekking. Terrasse bygd på terreng med terrassedekke. Spilerekkverk i front som er 101 cm. Deler av terrasse benyttes som felles gangareal.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte slette plater. Innvendige tak har malte slette plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten ligger over ventilt grunnplan med garasje i kjeller. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lyslist, innsvingbare dusjvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkett på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett himling. Utgang til veranda i front.
Sigdal slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vask. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Vannsikkert plater på vegg over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og stekeovn. Vannføler i benkeskap. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten som er ført til felles avløpsstamme av stål.
Boligen har balansert ventilasjon. Skiftet filter 25.11.2025 av eier
Det er installert felles luft til vann varmepumpe som forsyner gulvvarmen i leiligheten.
Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2018
Plassering: Teknisk rom

Elektrisk tilkobling: Fast Sentralstøvsuger.
Flexit CVR 1000 sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom. 1. uttak i gang. (Ikke funksjonstestet på befaringsdagen, kun vurdert ut fra alder)
Gulvvarme på alle rom med unntak av teknisk rom som er tilkoblet felles varmeanlegg. Det er montert romtermostat på hvert enkelt rom.
Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer. Fordelingsrom i felles garasjeanlegg hvor det er montert AMS Strømmåler til hver boenhet. Hovedsikring på 40 AMP. Skjult anlegg.
Internett leveres via fellesutgifter.
Brannmeldere i gang og på stue som er tilkoblet felles brannsentral for bygget. Brannslukker på teknisk rom fra 2018.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

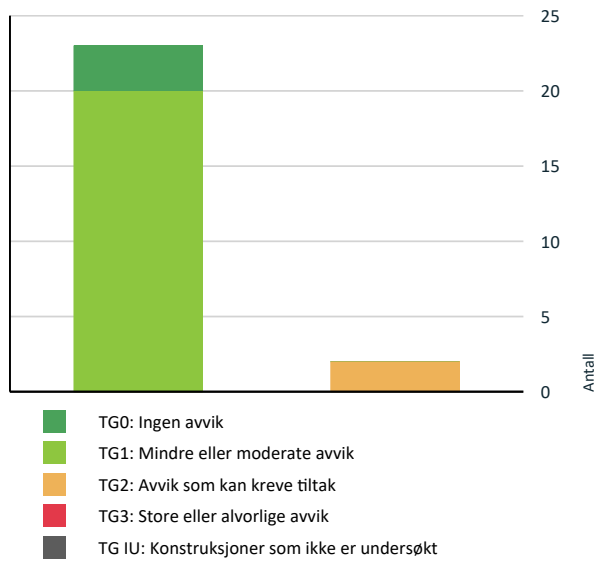
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 16.03.2015 og 07.04.2016 komplett seksjonering for bygget.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er foretatt tilstandskontroll av dører, vindu, kryploft og balkong/veranda/terrasse som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leiligheten.

Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, vann/avløp, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft om ikke annet er nevnt.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er gitt 27.06.2018 og ferdigattest er gitt 05.09.2019

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

- Regelmessig vedlikehold av vinduer er viktig for å forhindre fremtidige skader.



Vindu på stue



Vindu på teknisk rom



Vindu på kjøkken

! TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

- Regelmessig vedlikehold av dører og karmen er viktig for å forhindre fremtidige skader.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett med papp med avrenning til front med terrassedekke montert over. Glass rekkverk i front og spilerekkverk på hver side. Høyde rekkverk er målt til 95 cm på glass målt fra terrassedekke og 100 cm målt fra papptekking. 100 cm på spilerekkverk fra terrassedekke og 106 cm fra papptekking.

- Regelmessig vedlikehold av veranda/terrasse/balkong er viktig for å forhindre fremtidige skader på dekke, tettesjikt og rekkverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Glassrekkverket er målt til 95 cm
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Søknadstidspunktet for bygget utløser ikke krav til å endre rekkverket



Oversikt



Oversikt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse bygd på terreng med terrassedekke. Spilerekkverk i front som er 101 cm. Deler av terrasse benyttes som felles gangareal.

- Regelmessig vedlikehold av veranda/terrasse/balkong er viktig for å forhindre fremtidige skader på dekke, tettesjikt og rekkverk.



Oversikt



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte slette plater. Innvendige tak har malte slette plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i 1. etasje. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

Tilstandsrapport



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 13 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 10 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 0 Radon

Leiligheten ligger over ventilert grunnplan med garasje i kjeller. Info er hentet fra TEK 17 § 13-5. Radon, veiledning til tredje ledd. I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Eksempler kan være parkeringskjeller eller kjellerplan med kun boder og lagerrom.

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.



Dør til bad/vaskerom og soverom sett fra gang



Dør til teknisk rom sett fra gang



Skyvedør mellom stue/kjøkken og gang

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport

Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lyslist, innsvingbare dusjvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og malt slett himling med spotter.



Oversikt



Soddellist er montert på veggplater i overgang flis og vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Fra sluk ut mot ytre hjørne av dusjdører er det målt 5 mm over en avstand på 50 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Det er for lite fall i dusjsone mot ytre hjørne av dusjvegger, risiko for at vann renner utenfor dusjvegger. Fall er målt til 5 mm over en avstand på 50 cm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, det kan forsøkes med andre tette lister på dusjdører som klemmer bedre mot gulvet.

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



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membran er ikke kontrollerbar i sluk ut fra utførelse.

- Uavhengig kontroll er utført av Byggmester Andre Kvistad og ansvarsrett med bekreftelse fra kommunen på tildelt ansvar er fremlagt. Innhentet av Takstingeniør ifb. tidligere oppdrag i bygget



Tilstandsrapport



Membran er ikke kontrollerbar i sluk ut fra utførelse

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende servant, speil med lyslist, innsvingbare dusjvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør.

Tilstandsrapport



Avtreksventil i himling



Tilluftsspalte under dør

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført på flisoverflate med skjult membran uten å finne avvik. TG 0 settes siden det er tilstrekkelig info til å sette til tilstandsgrad på fuktsøk grunnet kjent alder på skjulte tettesjikt i våtrommet. Hulltaking er ikke utført grunnet el kabler i tilstøtende vegg mot gang og rør mot teknisk rom og fastmonterte garderobeskap på soverom. Derfor ble hulltaking ikke utført. Siste veggen er mot leilighetskille.



Fuktsøk er utført på gulv ved dør. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv ved sluk. Ingen forhøyde fuktavvik er målt



Fuktsøk er utført på gulv ved dusjdør. Ingen forhøyde fuktavvik er målt

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt slett himling. Utgang til veranda i front. Sigdal slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt induksjonstopp og 1 ½ vask. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen. Vannsikkert plater på vegg over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og stekeovn. Vannføler i benkeskap.

Tilstandsrapport



Oversikt

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på teknisk rom.



Tilstandsrapport



Hovedstoppekrane med vannstopventil og vannmåler



Vannfordelingsskap



Kursfortegnelse

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten som er ført til felles avløpsstamme av stål.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Skiftet filter 25.11.2025 av eier



Balansert ventilasjonsaggregat er plassert på vegg inne på teknisk rom

TG 1 Varmesentral

Det er installert felles luft til vann varmepumpe som forsyner gulvvarmen i leiligheten.

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2018
Plassering: Teknisk rom
Elektrisk tilkobling: Fast



Tilstandsrapport



TG 1 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger.
Flexit CVR 1000 sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom. 1. uttak i gang. (Ikke funksjonstestet på befaringsdagen, kun vurdert ut fra alder)

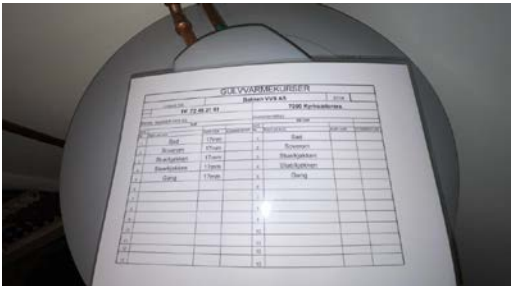


TG 1 Vannbåren varme

Gulvvarme på alle rom med unntak av teknisk rom som er tilkoblet felles varmeanlegg. Det er montert romtermostat på hvert enkelt rom.



Fordelerskap gulvvarme



Kursfortegnelse

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang med automatsikringer. Fordelingsrom i felles garasjeanlegg hvor det er montert AMS Strømmåler til hver boenhet.



Tilstandsrapport

Hovedsikring på 40 AMP. Skjult anlegg.
Internett leveres via fellesutgifter.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Ikke foretatt oppgraderinger siden byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Installasjon er utført av Belsvik Elektro AS
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Det ligger totalt 28 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2018 - 2019. Det er 2 samsvarserklæringer fra 2018 og øvrig dokumentasjon er FDV dokumentasjon og energimerking for leiligheten.
- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg: Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Tilstandsrapport



Sikringsskap



Sikringsskap



Kursfortegnelse

🔧 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Brannmeldere i gang og på stue som er tilkoblet felles brannsentral for bygget. Brannslukker på teknisk rom fra 2018.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

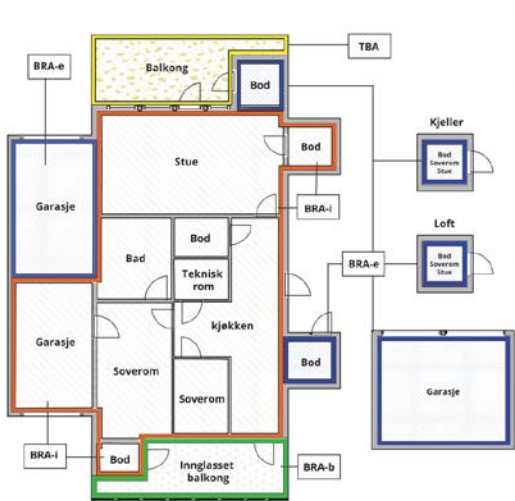
Hva er måleverdig areal?

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

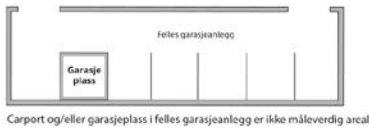
Hva er bruksareal?

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

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



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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
1. Etasje	66			66	13
SUM	66	5			13
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1. Etasje	Gang, teknisk rom, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):
- 1. etasje: Veranda og veranda/svalg
- Bod som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
- I tillegg har leiligheten parkeringsplass nr. 5 i felles garasjeanlegg

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 16.03.2015 og 07.04.2016 komplett seksjonering for bygget.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	61	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter - Utover overnevnte areal er det 1boder som tilhører leiligheten i kjeller på ca. 5 m². I tillegg har leiligheten parkeringsplass nr. 5 i felles garasjeanlegg

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
03.12.2025	Svenn Marius Skålvik			Takstingeniør			
	Erik Bugten			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	101	673		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Hasselveien 6B							
Hjemmelshaver							
Bugten Erik							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.11.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	68	Nei
Egenerklæringsskjema	28.11.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	11.12.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	12.12.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	1	Ja
Forenklet energiattest	13.12.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja
Erklæring om ansvarsrett Byggmester Endre Kvistad	29.11.2017	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Nei
Seksjonering - Fullstendig	31.07.2023	Tilsendt av megler ifb. tidligere oppdrag i bygget	Gjennomgått	32	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	Bekreftet av selger pr. tekstmelding 17.12.2025

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og basert på flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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 befaringsstidspunktet 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 person-opplysninger 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/PY1506>

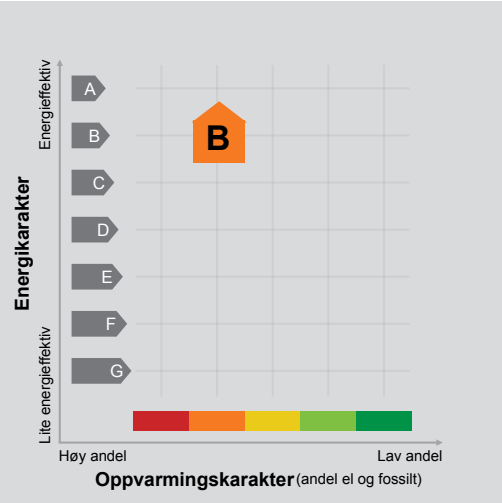
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Hasselveien 6B
Postnummer	7200
Sted	KYRKSÆTERØRA
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	673
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300619813
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-229739
Dato	13.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kystregionen

Oppdragsnr.

1701250051

Selger 1 navn

Erik Bugten

Gateadresse

Hasselveien 6B

Poststed

KYRKSÆTERØRA

Postnr

7200

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

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 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
- Nei
- 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
- 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
- Initialer selger: EB
- 2
- 61

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1701250051

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1701250051

Initialer selger: EB

3

62

Initialer selger: EB

4

63

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Bugten	6ee38ad0bcdaf19e62da9d8723b05a82a238bddf	28.11.2025 08:51:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1701250051

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ELVEBREDDEN KYRKSÆTERØRA

Vedtatt ved etablering 22.mai 2018

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret, etter en samlet plan. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret og etter vedtak i årsmøtet. (Fasadeendring).

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig natтеро i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige seksjonseiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

OVERTREDELSE

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 38.

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET ELVEBREDDEN KYRKSÆTERØRA

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 22. mai 2018

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Elvebredden Kyrksæterøra. Sameiet består av 16 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 101, bnr. 673 i Hemne kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT

2.1 Råderett bruksenheter

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett. Bruksenhetene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

2.2 Råderett parkering

Det er totalt 22 parkeringsplasser i p-kjeller. Det følger en parkeringsrettighet og bod til alle boligseksjoner tinglyst som tilleggsareal. Parkeringsrettighet følger seksjonen ved salg. Eventuelt salg av p-plass må foretas ved reseksjonering. 6 p-plaser i parkeringskjeller er tinglyst som næringsseksjoner og selges separat. Disponeres og fordeles av utbygger. Salg av p-plasser og boder kan bare selges innad i sameiet.

Det er tilrettelagt for 2 HC-plasser i parkeringskjelleren. Dersom en eier eller et medlem av dennes husstand har dokumentert behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseieren og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Det er sameiets styre som behandler slike søknader etter overtakelsen. Det er tilrettelagt for gjesteparkering ute.

2.3 Råderett utvendige fellesarealer

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen. Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den

enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UMLEIE

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

4. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseierens felles forpliktelser overfor sameiet.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter den tinglyste sameiebrøken. Unntatt fra hovedregelen er administrasjonskostnader som styrehonorar og forretningsfører som fordeles etter antall seksjoner. Det samme gjør også andre boligrelaterte kostnader som kabel-tv, renovasjon og renhold som alle fordeles med likt beløp pr seksjon.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensynstas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til innføring av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseierens krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttet gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmar
- listverk, skillevegger, tapt
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører
- innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for 2 år av gangen. Likevel slik at det ved første gangs valg er noen medlemmer som velges for ett år slik at kontinuiteten opprettholdes. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

9. STYRETS KOMPETANSE

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

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

10. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

11. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

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

12. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

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

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

Blir årsmøtesom skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- b) Valg av styremedlemmer
- c) Andre saker som er nevnt i innkallingen

14. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederens med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederens og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver boligseksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører. Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

16. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

17. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

18. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

19. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

20. BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares ihht gjeldende forskrift. Sameiet har et eget punkt om Brannsikkerhet i IK-systemet.

21. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

22. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

23. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om seksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

-oo0oo-

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET ELVEBREDDEN KYRKSÆTERØRA

Tid: 09.04.2025 – kl. 18:00
Sted: Heim bibliotek - kulør'n

Styret innkaller med dette til ordinært Årsmøte. Saksliste etter følgende dagsorden:

1) Konstituering

- valg av møteleder
- registrering av frammøtte
- valg av sekretær
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

2) Årsregnskap for 2024

- a) Godkjenning av regnskap
- b) Gjennomgang av revisjonsberetning
- c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025

3) Sak innmeldt av styret - Kjøp av 5 parkeringsplasser

Hemne Prosjekt AS og styret har kommet til enighet om overtakelse av de 5 p-plassene som i dag eies av Hemne Prosjekt.

Prisen settes til kr 10.000,- pr plass. Sameiet betaler 2,5% dokumentavgift til staten for overskjøting av p-plassene som er regulert som næringsseksjoner.

I tillegg betaler sameiet kr 6500 til forretningsfører Bonitas for arbeid med kjøpekontrakt, 5 skjøter og innsendinger til Kartverket samt eierskiftegebyr etter avtale. Oppgjør for p-plassene motregnes utbetalte felleskostnader pr 31.03.2025 før restutbetaling.

Plassene skal benyttes innad i sameiet, jfr vilkår i vedtektene. Styret administrerer eventuell utleie eller bruk av disse parkeringsplassene.

Styrets innstilling:

Styret ber om årsmøtets fullmakt til å gjennomføre kjøp av de 5 p-plassene ved bruk av sameiets oppsparte midler.

Styret ber i tillegg om årsmøtets fullmakt til å utrede mulighet for reseksjonering av en eller flere av de fem parkeringsplassene slik at de blir fellesareal i stedet for næringsareal, noe som muliggjør en bedre disponering av kjelleren.

4) Sak innmeldt av seksjon 9

Når det er mye nedbør og høyt nivå på grunnvannet, lekker vann inn i garasjen. Det blir stående vanddammer i flere områder på gulvet. Spesielt ved inngangsdøren til bodene kan det i perioder være en utfordring å gå tørrskodd. En vil be årsmøtet ta stilling til tiltak for å løse problemet. Forslag: Leie inn ekstern ekspertise til å utrede mulige løsninger. Årsmøtet ber styret om å finne relevant ekspertise og eventuelt gjøre anbefalte tiltak begrenset opp til kr 50000.

5) Sak innmeldt av seksjon 8 og 11

Snømåking, vaktmester bruker lang tid med spade, hva med en liten snøfreser? Den kan tas inn i heisen, og brukes på svalgang i 2.etasje. Ikke mange av de i 2. kan måke lenger, og hva når noen ikke er hjemme, rullator og hjemmehjelp skal komme seg tørrskodd. Innkjøp av snøfreser for brøyting av gangvei til bru over Sjøa. Eventuelt innleie brøyter med ATV.

6) Valg – det skal velges

Styrets leder for 2 år	På valg Joakim Holtan
Styremedlem for 2 år	På valg Per Helge Duaas
Varamedlem for 1 år	På valg Jan G. Mjølnes

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 31.03.2025

Sameiet Elvebredden Kyrksæterøra
for styret

Årsregnskap 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter
- * Revisjonsberetning

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader nytte 1		145 032	139 968	145 000	160 000
Felleskostnader drift		321 840	273 624	321 838	345 688
Felleskostnader lik fordeling		74 712	68 112	74 600	85 540
Felleskostnader etter nytte 2		47 616	48 384	47 641	47 641
Kabel TV		74 112	67 200	74 058	74 376
Energi		1 980	1 980	0	0
Andre inntekter	1	3 906	0	0	0
Sum inntekter		669 198	599 268	663 137	713 245
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	47 488	81 615	67 009	72 329
Drifts- og serviceavtaler	3	44 596	31 202	41 000	66 500
Forretningsførsel	4	43 540	40 445	42 120	44 500
Revisjon	5	12 746	8 250	8 700	9 400
Andre konsulenttjenester		0	1 345	0	0
Forsikring		79 198	72 313	70 800	84 900
Strøm		199 218	186 334	181 250	200 000
Kabel-TV		74 053	70 000	74 058	74 376
Vedlikehold	6	74 592	47 313	87 500	68 000
Vedlikeholdsavsetning	12	75 000	75 000	75 000	75 000
Kontorkostnader		8 427	5 864	5 000	7 540
Andre kostnader	7	1 963	3 361	5 000	5 000
Avskrivinger		5 708	5 708	5 700	5 700
Sum kostnader		666 527	628 751	663 137	713 245
Driftsresultat		2 671	-29 483	0	0
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		35 290	26 730	0	0
Sum finans	8	35 290	26 730	0	0
Resultat	14	37 960	-2 753	0	0
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		37 960	-2 753	0	0

Balanse 2024			
	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Infrastruktur elbil-lading		32 345	38 053
Sum anleggsmidler	9	32 345	38 053
Omløpsmidler			
Kundefordringer		25 686	42 063
Forskuddsbetalte kostnader		93 638	85 785
Sum fordringer	10	119 324	127 848
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	11	621 785	501 335
Sum omløpsmidler		741 109	629 183
Sum eiendeler		773 454	667 236

Balanse 2024			
	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		493 626	496 379
Årets resultat		37 960	-2 753
Sum opptjent egenkapital		531 586	493 626
Sum egenkapital		531 586	493 626
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	12	150 000	75 000
Sum avsetninger		150 000	75 000
Leverandørgjeld		53 645	64 511
Kortsiktig gjeld til det offentlige		222	4 442
Forskudd fra kunder		7 569	3 357
Skyldige lønnskostnader		1 907	5 020
Påløpte kostnader	13	28 525	21 280
Sum kortsiktig gjeld		91 868	98 610
Sum egenkapital og gjeld		773 454	667 236

Kyrksæterøra __/ __ 25,
Sameiet Elvebredden Kyrksæterøra

Joakim Holtan Per Helge Duaas Kari Oddrun Kroknes
Styrets leder Styremedlem Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted. Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen inntekt*	3 906	0	0	0
Sum andre inntekter	3 906	0	0	0

*Avregning strøm elbil.

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	9 460	18 600	15 000	15 000
Lønn til renholder	9 240	29 600	24 000	24 000
Feriepenger	4 080	5 020	3 978	3 978
Feriepenger	-2 173	0	0	0
Godtgjørelse til styre	20 000	15 000	20 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	-319	7 518	4 031	4 351
Arbeidsgiveravgift av påløpte	-45	558	0	0
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	7 245	5 320	0	0
Sum lønnskostnader	47 488	81 615	67 009	72 329

Boligselskapet har ingen OTP forpliktelser. Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 28 525 Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2025.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vintervedlikehold	3 756	11 378	15 000	16 000
Sommervedlikehold	0	0	5 000	10 000
Serviceavtale Heis	28 495	19 824	21 000	21 000
Serviceavtale ventilasjon	12 345	0	0	19 500
Sum drifts -og serviceavtaler	44 596	31 202	41 000	66 500

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	42 390	40 445	42 120	44 500
Forvaltning utover avtale	1 150	0	0	0
Sum forvaltningshonorar	43 540	40 445	42 120	44 500

Note 5 Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	12 746	8 250	8 700	9 400
Sum revisjonshonorar	12 746	8 250	8 700	9 400

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	1 233	5 645	7 000	7 000
Vedlikehold bygning	11 588	5 438	35 000	35 000
Rep/vedl. heis	7 060	0	0	0
Utomhus	1 588	2 758	7 000	7 000
Bepantning/gartner	10 027	1 196	5 000	5 000
Parkeringskjeller/garasje	28 312	1 906	12 000	12 000
Skilting/postkasse	0	5 650	0	0
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	12 345	23 314	19 500	0
Vedlikehold nødlys, brannalarm	0	1 406	2 000	2 000
Vedlikehold utstyr	2 440	0	0	0
Sum vedlikehold	74 592	47 313	87 500	68 000

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bomiljø	365	0	1 000	1 000
Årsmøte	0	1 250	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bankgebyrer	1 598	2 111	2 500	2 500
Annen kostnad	0	0	1 500	1 500
Sum andre kostnader	1 963	3 361	5 000	5 000

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter*	35 290	26 730	0	0
Sum finans	35 290	26 730	0	0

*Herav utbytte forsikring kr. 7 115.

Note 9 Anleggsmidler

	El-billadere, infrastruktur, del 1	El-billadere, infrastruktur, del 2
Ånskaftelseskost pr.01.01	18 438	37 500
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Ånskaftelseskost pr.31.12	18 438	37 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 958	3 750
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	7 343	16 250
Bokført verdi pr.31.12	11 094	21 250
Ånskaftelsesår	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	6	6

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	25 686	42 063
Sum kundefordringer	25 686	42 063
Forskuddsbetalte kostnader	28 095	26 775
Forskuddsbetalt forsikring	65 543	59 010
Sum andre fordringer	93 638	85 785
Sum fordringer	119 324	127 848

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i bank.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 4.

Note 12 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB per 01.01.	75 000	0
Årets avsetning	75 000	75 000
Sum avsetning	150 000	75 000

Note 13 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning styrehonorar	28 525	21 280
Sum påløpte kostnader	28 525	21 280

Note 14 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	530 573	452 618
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	37 960	-2 753
Årets avskrivninger	5 708	5 708
Vedlikeholdsavsetning	75 000	75 000
B. Årets endring i disponible midler	118 668	77 955
C. Disponible midler 31.12	649 241	530 573

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Alle eiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. På årsmøte har hver seksjon én stemme. Eierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Kan du ikke selv stille på møtet, har du anledning til å gi fullmakt til navngitt person som stemmer for deg.

FULLMAKT

For seksjon (*) nr..... kan jeg/vi ikke møte personlig på årsmøte i

Sameiet.....

den men gir fullmakt til:

Navn:

.....
Sted dato/år

.....
Seksjonseiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer eller leilighetsnummer

* ** ** *

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:..... Adresse.....

Telefonnummer:..... Mail:.....

Seksjonsnr (*) . _____

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE
SAMEIET ELVEBREDDEN KYRKSÆTERØRA

Tid: 09.04.2025 – kl. 18:00

Sted: Heim bibliotek - kulør'n

Til stede fra styret: __Joakim Holtan, Jan Mjønes, Kari Kroknes, Per Helge Duaas____

1) Konstituering

Til møteleder ble valgt: __Joakim Holtan_____

Antall fremmøtte stemmeberettigede: __9__

Antall fullmakter: __1__

Totalt antall stemmer: __10__

Til sekretær ble valgt: __Per Helge Duaas_____

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: ____Jan Mjønes____

Det var ____ingen_bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Årsregnskap for 2024

a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: __Godkjent_____

b) Gjennomgang av revisjonsberetning

Vedtak: __Godkjent_____

c) Godkjenning av styrehonorar for 2025 (settes i kr. + arbeidsgiveravgift)

Vedtak: __Nytt styrehonorar 27.000,- Godkjent_____

3) Sak innmeldt av styret - Kjøp av 5 parkeringsplasser

Hemne Prosjekt AS og styret har kommet til enighet om overtakelse av de 5 p-plassene som i dag eies av Hemne Prosjekt.

Prisen settes til kr 10.000,- pr plass. Sameiet betaler 2,5% dokumentavgift til staten for overskjøting av p-plassene som er regulert som næringsseksjoner.

I tillegg betaler sameiet kr 6500 til forretningsfører Bonitas for arbeid med kjøpekontrakt, 5 skjøter og innsendinger til Kartverket samt eierskiftegebyr etter avtale. Oppgjør for p-plassene motregnes utbetalte felleskostnader pr 31.03.2025 før restutbetaling.

Plassene skal benyttes innad i sameiet, jfr vilkår i vedtektene. Styret administrerer eventuell utleie eller bruk av disse parkeringsplassene.

Styrets innstilling:

Styret ber om årsmøtets fullmakt til å gjennomføre kjøp av de 5 p-plassene ved bruk av sameiets oppsparte midler.
Styret ber i tillegg om årsmøtets fullmakt til å utrede mulighet for reseksjonering av en eller flere av de fem parkeringsplassene slik at de blir fellesareal i stedet for næringsareal, noe som muliggjør en bedre disponering av kjelleren.

Vedtak: Godkjent – enstemmig vedtatt

4) Sak innmeldt av seksjon 9

Når det er mye nedbør og høyt nivå på grunnvannet, lekker vann inn i garasjen. Det blir stående vanddammer i flere områder på gulvet. Spesielt ved inngangsdøren til bodene kan det i perioder være en utfordring å gå tørrskodd. En vil be årsmøtet ta stilling til tiltak for å løse problemet. Forslag: Leie inn ekstern ekspertise til å utrede mulige løsninger. Årsmøtet ber styret om å finne relevant ekspertise og eventuelt gjøre anbefalte tiltak begrenset opp til kr 50000.

Vedtak: Godkjent – enstemmig vedtatt

5) Sak innmeldt av seksjon 8 og 11

Snømåking, vaktmester bruker lang tid med spade, hva med en liten snøfreser? Den kan tas inn i heisen, og brukes på svalgang i 2.etasje. Ikke mange av de i 2. kan måke lenger, og hva når noen ikke er hjemme, rullator og hjemmehjelp skal komme seg tørrskodd. Innkjøp av snøfreser for brøyting av gangvei til bru over Søa. Eventuelt innleie brøyter med ATV.

Vedtak: Styret tar kontakt med vaktmester med tanke på utvidelse av arbeidsomfang.

6) Valg – det skal velges

Styrets leder for 2 år	På valg Joakim Holtan
Styremedlem for 2 år	På valg Per Helge Duaas
Varamedlem for 1 år	På valg Jan G. Mjønes

Etter valget består styret av:

Styrets leder for 2 år: Joakim Holtan

Styremedlem for 2 år: Per Helge Duaas

Styremedlem for 1 år: Kari Oddrun Kroknes (ikke på valg)

Varamedlem for 1 år: Jan Mjønes

Møtet ble hevet kl 18:51

Joakim Holtan

Jan G. Mjønes

SAMEIET ELVEBREDDEN KYRKSÆTERØRA



		Fordeling pr seksjon							
	Løstgnet	Seksjonert bruk	Anfall	Driftskostnader lik fordeling	Driftskostnader Bruk	Oppvarming	TV/Internett	Filter/reinhold	Sum
	101, 201 (srr 1, 9)	90	2	kr 437	kr 1 982	kr 904	kr 437	kr 286	kr 4 046
	102, 103, 104, 106, 202, 203, 204, 206 (srr 2, 3, 4, 6, 10, 11, 12, 14)	87	8	kr 437	kr 1 916	kr 873	kr 437	kr 286	kr 3 950
	105, 107, 205, 207 (srr 5, 7, 13, 15)	65	4	kr 437	kr 1 432	kr 653	kr 437	kr 286	kr 3 244
	108, 208 (srr 8, 16)	96	2	kr 437	kr 2 115	kr 964	kr 437	kr 286	kr 4 238
	Totalt 16 boligseksjoner	1 328	16	kr 6 998	kr 29 251	kr 13 393	kr 6 992	kr 4 570	kr 61 145
				kr 83 979	kr 351 016	kr 160 000	kr 83 904	kr 54 841	kr 733 740

	Seksjonert bruk	Anfall	Driftskostnader l/k fordeling	Driftskostnader Brøk			Sum
Næringssesksjoner P-plass		1		264			702
s 17	12		437				
	0	0					kr -
Totalt 6 næringssesksjoner P-plass	12	1	437	264			702
Sum totalt	1340	17	kr 89 228	kr 354 188	kr 160 000	kr 83 904	kr 54 841 742 161

		Endring pr seksjon					
		Driftskostnader l/k fordeling	Brøk	Oppvarming	TV/Internett	Filter/reinhold	Sum
Løiløst							
101, 201	90	2	kr 113	kr 151	kr -	kr 50	kr 382
102, 103, 104, 106, 202, 203, 204, 206, 105, 107, 205, 207	87	8	kr 113	kr 146	kr -	kr 50	kr 347
108, 208	65	4	kr 113	kr 109	kr -	kr 50	kr 310
Sum boligseksjoner	1328	16	kr 1 814	kr 2 234	kr -	kr 794	kr 5 442
s 17	12	1	kr 113	kr 20			kr 134
s 19, 20, 21	12	3	kr -324	kr -244			kr -568
s 18, 22	20	2	kr -324	kr -407			kr -731
Sum næringssesksjoner P-plass	88	6	kr -1 507	kr -1 526	kr -	kr -	kr -3 033

SAMEIET ELVEBREDDEN KYRKSÆTERØRA



Budsjett 2026
Sameiet Elvebredden Kyrksæterøra

	Regnskap 31. 12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
Fellesskostnader etter nytte	145 032	79 992	160 000	160 000	0	0 %
Fellesskostnader drift	321 840	168 198	345 688	354 188	8 500	2 %
Fellesskostnader lik fordeling	74 712	37 908	85 540	89 228	3 688	4 %
Fellesskostnader etter nytte 2	47 616	23 808	47 641	54 841	7 200	15 %
Kabel-TV/Bredbånd	74 112	37 152	74 376	83 904	9 528	13 %
Energi	1 980	990	0	0	0	
Andre inntekter	3 906	3 705	0	0	0	
SUM INNTEKTER	669 198	351 753	713 245	742 161	28 916	4,1 %
KOSTNADER						
Lønnskostnader	47 488	48 037	72 329	74 457	2 128	
Drifts- og serviceavtaler	44 596	36 905	66 500	73 700	7 200	
Forvaltningsskostnader	43 540	24 352	44 500	50 600	6 100	
Revisjon	12 746	5 794	9 400	9 900	500	
Forskrtng	79 198	39 326	84 900	93 400	8 500	
Strøm	199 218	79 572	200 000	200 000	0	
Kabel-TV/Bredbånd	74 053	39 569	74 376	83 904	9 528	
Vedlikehold	74 592	98 089	68 000	68 000	0	
Vedlikeholdsavsetning	75 000	37 500	75 000	75 000	0	
Kontorkostnader	8 427	0	7 540	2 500	-5 040	
Andre kostnader	1 963	1 612	5 000	5 000	0	
Avskrivinger	5 708	2 854	5 700	5 700	0	
SUM KOSTNADER	666 527	413 609	713 245	742 161	28 916	
DRIFTSRESUL TAT	2 671	-61 856	0	0	0	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	35 290	7 887	0	0	0	
SUM FINANS	35 290	7 887	0	0	0	
RESULTAT	37 960	-53 969	0	0	0	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.



Hemne Kommune

Teknisk, Landbruk og Miljø

Sørli arkitekter as
Øragata 12 A

7200 KYRKSÆTERØRA

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.	Dato
15/779-78	GNR 101/673	HK/TEKN/MPA		05.09.2019

FERDIGATTEST - TILTAK - LEILIGHETSBYGG M.M.

Rammetillatelse for tiltaket er gitt 20.10.2015, endring av rammetillatelsen er gitt 14.06.2016 og 14.05.2018, igangsettingstillatelse er gitt 14.06.2016 og 03.05.2017 og midlertidig brukstillatelse er gitt 27.06.2018.

Gjelder:	Leilighetsbygg m.m.
Byggested:	Hasselveien 6 B
Tiltakshaver:	Hemne Prosjekt
ANSVSØK:	Sørli arkitekter as

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket leilighetsbygg m.m. på gnr 101 bnr 673 og 44. Ferdigattesten gis på bakgrunn av mottatt søknad om ferdigattest og mottatt nødvendig sluttokumentasjon.

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning i saken. Vi gjør oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest (jf pbl § 23-3, 7. ledd). Ansvarlig foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Ferdigattest er et enkeltvedtak som kan påklages i henhold til § 1-9 i plan- og bygningsloven og § 28 i forvaltningsloven. Klageadgangen er avgrenset til det som ikke er avgjort ved rammetillatelse og igangsettingstillatelse. En eventuell klage må framsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med hilsen
Hemne kommune

Marit Oline Paulsen
rådgiver
dir. innv. 91307367
marit.paulsen@hemne.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bankgiro	E-post / Internett
Trondheimsveien 1	Trondheimsveien 6	72 46 00 00	4312.07.53496	Postmottak@hemne.kommune.no
7200 Kyrksæterøra	7200 Kyrksæterøra	Telefax:	Organisasjonsnr.	www.hemne.kommune.no
		72 46 00 61	940 158 893	

ambita

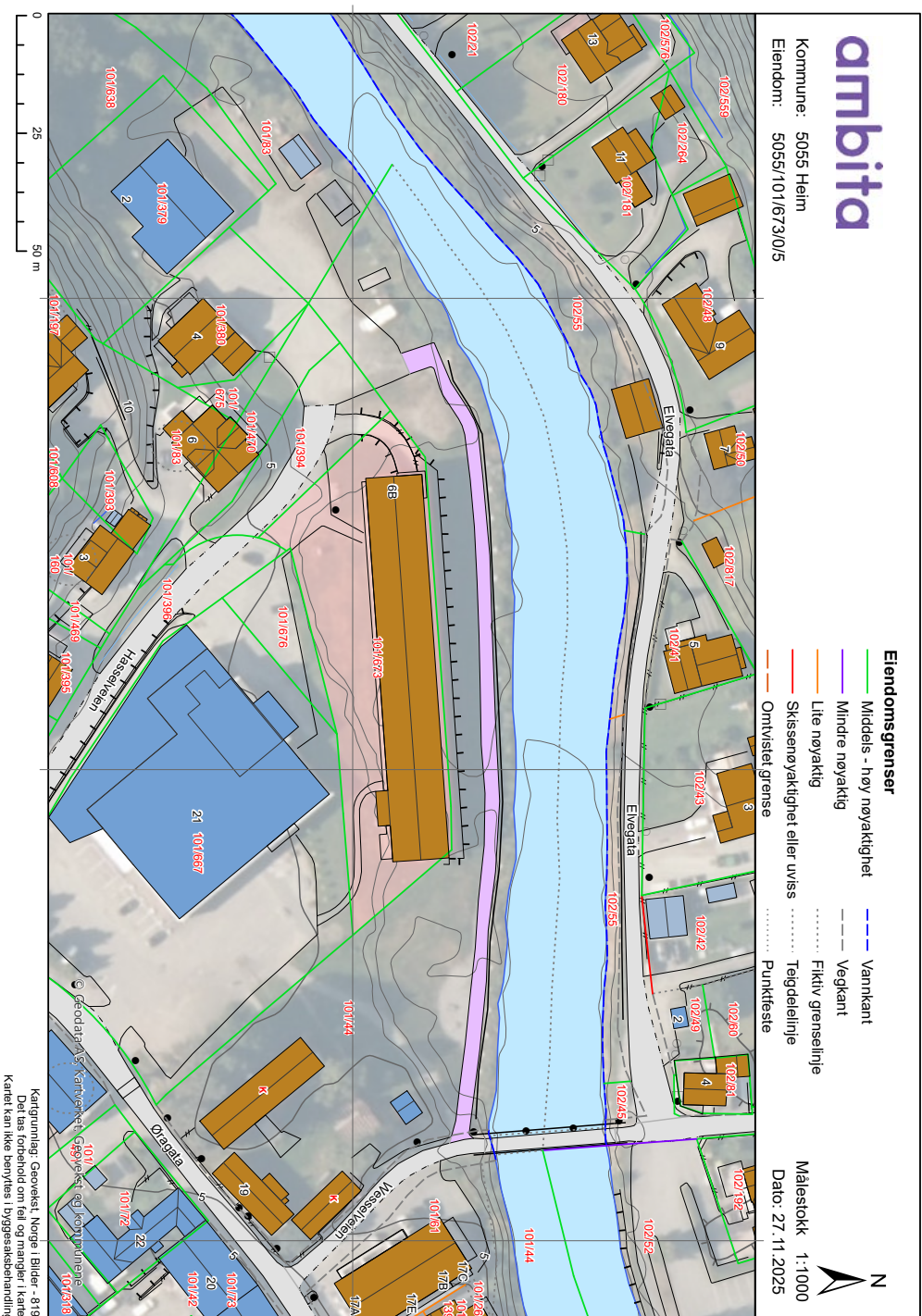
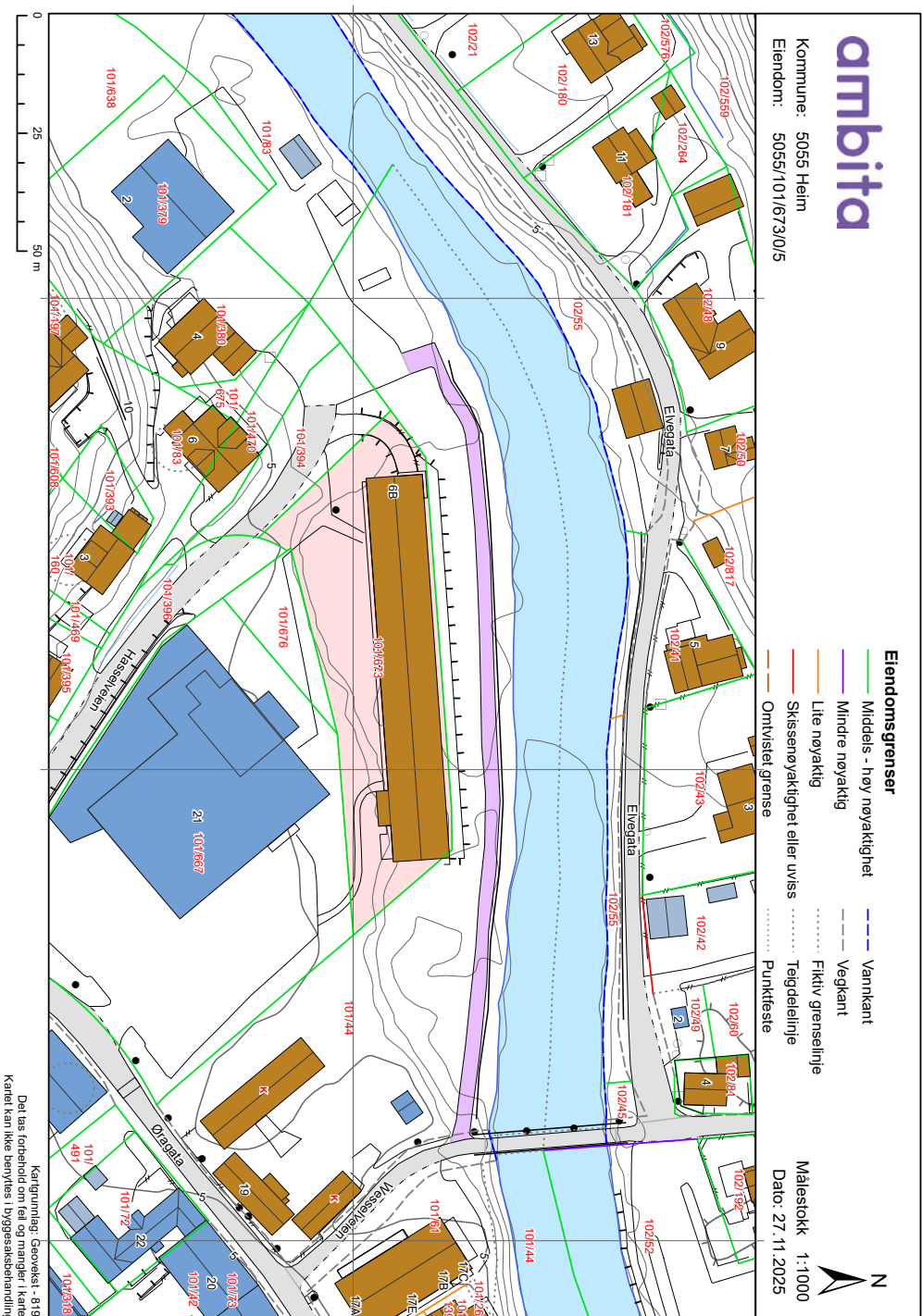
Vegstatuskart

Kommune: Heim
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 101/673/0/5
Adresse: Hasselveien 6B, 7200 KYRKSÆTERØRA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27/11/2025



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet



- ==== Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenking terreng

Hjelpeturve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Boig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matikkellinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

Vegkjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, ending

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

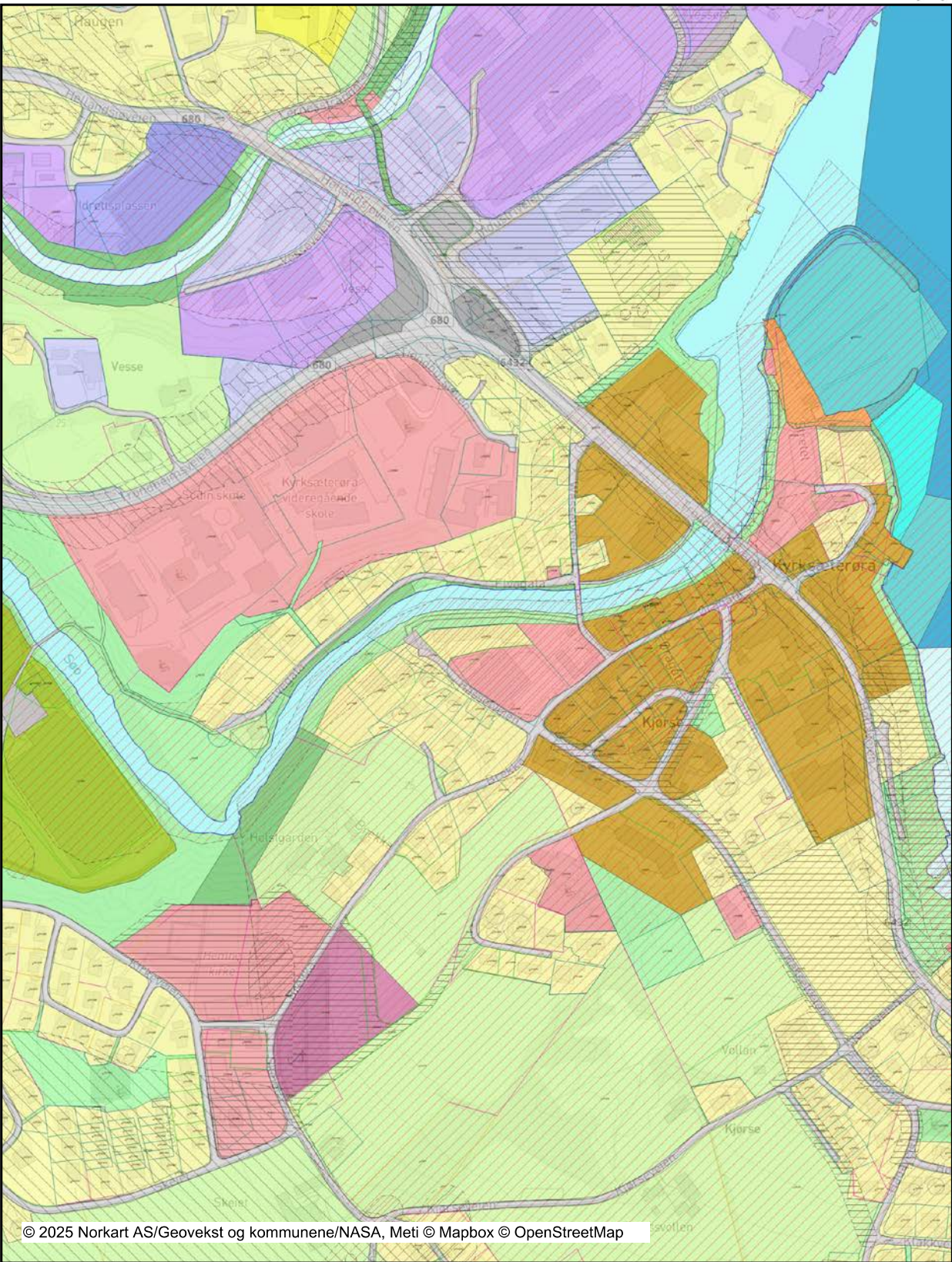


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.11.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11)

Grense >= 500 cm

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt
- Sentrumsformål - eksisterende
- Forretninger - eksisterende
- Forretninger - nytt
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Gravplass - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
- Veg - eksisterende
- Veg - nytt
- Molo - eksisterende
- Parkering - eksisterende

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

- Naturområde - eksisterende
- Naturområde - nytt
- Turdrag - eksisterende
- Turdrag - nytt
- Friluftsområde - eksisterende
- Friluftsområde - nytt

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål (PBL2008 §11-8)

- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-9)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
- Ferdseil - nytt
- Havneområde i sjø - eksisterende
- Småbåthavn - eksisterende
- Naturområde vann - eksisterende
- Friluftsområde - nytt

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
- Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

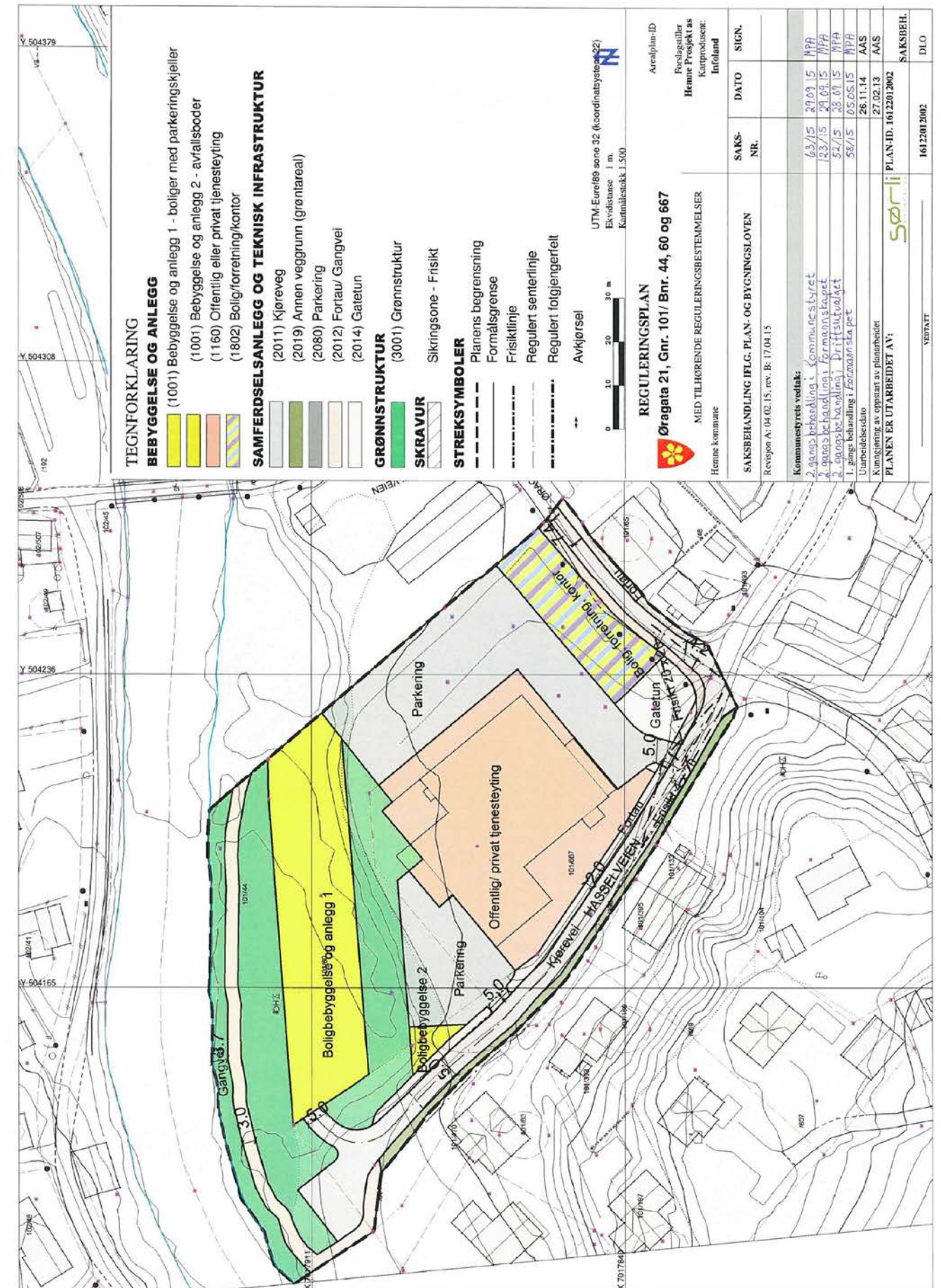
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitt hensynsonegrense
- Båndlegginggrense
- Detaljeringsonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg bro - nytt
- Turveg/turdrag - nytt

Matrikelkart

- Grunneiendom
- Festegrunn
- Seksjon
- Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm



REGULERINGSPLAN ØRAGATA 21

Gnr. 101 Bnr. 44, 60 og 667

I HEMNE KOMMUNE.

PLANID: 16122012002

BESTEMMELSER

utarbeidet 26.11.14

rev. A: 04.02.15, rev. B: 17.04.15, rev. C: etter beh. i Kommunestyre, 29.09.15

§1. Avgrensning

De regulerte områdene er angitt med reguleringsgrense på planen.

Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelser.

§2. Formål

Området er regulert til følgende områder:

Bebyggelse og anlegg:

(1001) Bebyggelse og anlegg 1 – boliger med parkeringskjeller

(1001) Bebyggelse og anlegg 2 – avfallsboder

(1160) Offentlig eller privat tjenesteyting

(1802) Bolig/ forretning/ kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

(2011) Kjørevei

(2080) Parkering

(2012) Fortau/ Gangvei

(2014) Gatetun

Grønnstruktur

(3001) Grønnstruktur

Sikringssone

(140) Frisiktlinje vei

§3. Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse – leilighetsbygg med parkeringskjeller

Plankartet har boligområde 1 og 2. Bruken av disse to arealene er forskjellig og er derfor markert som separate felt i planen. Bebyggelse og anlegg 2 er planlagt som område for avfallsboder tilhørende område 1.

Boligområde 1 og 2

Området reguleres for leilighetsbygg i to etasjer. Det skal være 1,5 biloppstillingsplass til hver boenhet, hvor av 1 under tak.

Bebyggelsen skal ha tilnærmet samme karakter hva utforming og materialvalg angår som område for bolig/ forretning/ kontor.

Boligenes nøyaktig beliggenhet skal godkjennes av kommunen.

- Volumer og materialvalg som er tilpasset omgivelsene. Farger skal følge bestemmelsene i kommunedelplan for Kyrksæterøra sentrum.
- Bygningene skal ha skrå takflater med vinkel mellom 27 og 40 grader.
- Største etasjetall 2 etasjer over parkeringskjeller.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote 12,5 for 2-etasjes bygninger.
- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote 16,5.

- Parkeringskjellerens yttervegger skal i hovedsak være nedfylt med fyllmasser.
- Tillatt bebygd areal er inntil 80% av reguleringsområdet for boligområde 1.
- Bygningene skal ha malte trefasader og det tillates ikke taktekking som gir blanke, reflekterende flater.
- Boligområde 2; avfallsbod: 1 etasje; treverk, takvinkel; 0-30grader.
- Innenfor boligområde 1 skal det minimum føres opp 10 boenheter.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en samlet utbyggingsplan. I utbyggingsplanen skal det fremgå detaljert løsning av adkomstveier, parkering, friareal, garasjer, snuplass, avfallssortering, oppbevaring osv.

§4. Offentlig og/ eller privat tjenesteyting

Området med eksisterende bebyggelse reguleres til offentlig og/ eller privat tjenesteyting. Utbygging skal skje innenfor formålsgrensen og maksimal utnytting av eiendommen (gnr. 101, bnr. 667) er 90%.

- Tilbygg skal ha samme gesimshøyde som eksisterende bygg.
- Tilbygg skal i hovedsak ha samme type veggkledning og materialbruk i fasader som eksisterende bygg.
- Tilbygg skal ha flatt tak.

§5. Kombinert formål: Bolig / forretning/ kontor

Bebyggelsen skal hovedsakelig utformes i tråd med kravene i ‘Kommunedelplan Kyrksæterøra.

- Volumer, materialvalg og farger som er tilpasset omgivelsene.
- Bygningene skal som hovedregel ha saltak med 27-40 graders takvinkel.
- Arker, takoppbygg og nedskjæringer i takflaten skal ikke utgjøre mer enn 25% av takflaten og skal tilpasses strøkets bygningsmiljø. Arker og altaner skal trekkes tilbake og integreres i takflaten, og ikke fremstå som en fortsettelse av fasaden.
- Største etasjetall er ihht. Kommunedelplan to etasjer.
- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote 13,0.
- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige kote 17,0.
- Tillatt bebygd areal (% BYA) er inntil 80% av netto tomt.
- Bebyggelse mot Øragata skal ha fasade i eksisterende byggelinje, parallelt med Øragata, og som en forlengelse av bebyggelsen langs gata. Avstand fra midtlinje av gata skal ikke overstige 8,0 m.
- Byggene skal fortrinnsvis inneholde publikumsrettede funksjoner som tjenesteyting og forretning i 1.etasje, i tillegg til boligfunksjoner i andre etasje.
- Bygningene skal ha hvitmalte trefasader og taktekking med steinmateriale.

Av hensyn til urban struktur skal tillates bygg inntil nabogrense mot Wesselhågen, men dette bygget må ha brannseksjonsvegg mot Wesselhågen.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en samlet utbyggingsplan. Selve utbyggingen kan deles opp i flere byggetrinn, og nøyaktig beliggenhet skal godkjennes av kommunen for hvert trinn.

§6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg

Del av Hasselveien er regulert inn i området. Hasselveien er adkomstveg for eksisterende boligeiendommer langs vegen utenfor reguleringsområdet. Hasselveien blir også adkomstveg for en del av de nye bygningene i området. Hasselveien skal ha veibredde med kjørebane på 5 m, veiskulder 1.5 m. mot eksisterende bebyggelse i sør. Fortau på Nordøstsiden av Hasselveien mot Kulturbygget skal ha bredde på 2 m.

Alle avkjøringer fra Hasselveien skal ha total bredde på 5 m. Det er regulert to eksisterende gangfelt innenfor angitte linjer i Øragata.

§7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Parkering

Kommunedelplanens krav til parkeringsdekning vil bli ivaretatt ved videre planlegging:

- Minimum 1,5 parkeringsplass pr. boligenhet.
- Minimum 1 parkeringsplass pr. 75 m² næringsareal.
- Planlegging av beplantning på/ rundt parkeringsplasser skal foreligge på utomhusplan, se rekkefølgebestemmelser § 12-2.

Eksisterende ledninger i grunnen ligger i følge kart fra Hemne kommune i areal avsatt til innkjøring/ fortau. Vedlikehold av disse kan, også etter regulering og gjennomført byggesak foretas uten bygningsmessige inngrep. Hvis ledningstraséen viser seg å avvike fra VA-kartet, avklares ledningsløsning med Hemne kommune og eier av ledningene før byggestart.

§8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Fortau og gangvei

Fortau skal ha bredde på minst 2 m.

Gangvei skal ha bredde på 3 m.

Området fra fortau på nordvestsiden av Øragata og inn til husvegg skal være ferdigstilt før ferdigattest utstedes.

§9. Samferdselsanlegg: Gatetun

Gatetun skal opparbeides parkmessig. Opparbeidelsen skal skje før ferdigattest blir gitt.

§10. Grønnstruktur

Området reguleres til grønnstruktur. Området skal ikke bebygges, men opparbeides på parkmessig måte.

Avstand mellom elv og gangvei må tilpasses stedlige forhold som skråning til elvebredd, kantvegetasjon og utforming av flomsikring. Avstanden mellom elvekant og ytterkant gangvei kan variere mellom 2-6 meter. Det skal være kantvegetasjon mellom gangvei og elv, bestående av stedstypiske tresorter. Et par steder åpnes kantvegetasjonen for adgang til elva. Det skal utarbeides utomhusplan for området, se rekkefølgebestemmelse §12-2.

§11. Sikringssone

I krysset Øragata / Hasselveien er det regulert en frisiktsone på 20 x 20 m. I første avkjørsel fra Hasselveien er det frisiktsone på 4 x 20 m. Innenfor frisiktsone skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 m. over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene.

§12. Rekkefølgebestemmelser

- 12.1 Universell utforming

Bygninger og uteområder, inkludert gang- og sykkelvei (fortau) i Øragata og Hasselveien, vil bli utformet og plassert slik at lovens krav til tilgjengelighet for funksjonshemmede oppfylles. Plan og bygningslovens bestemmelser, samt Statens vegvesens «Veinormal 017» og «Håndbok 278 – Universell utforming av veger og gater» sine bestemmelser om universell utforming vil ligge til grunn for planarbeid, opparbeiding og byggesøknad.

- 12.2 Utomhusplan

Ved igangsettingssøknad for byggeprosjekt skal det utarbeides detaljert utomhusplan for grøntområder og området mot Øragata. Denne planen skal godkjennes av Hemne kommune.

- 12.3 Uteoppholds- og lekearealer, gangvei langs Sørå, gatetun og fortau som angitt i §8, skal være ferdigstilt innen ferdigattest blir gitt, for respektive bygg som grenser inn mot de aktuelle områdene.

- 12.4 Opparbeidelse av flomsikringstiltak (som beskrevet i beskrivelse av 04.02.15) og uteområdet mellom Sørå og boligprosjektet, skal være ferdigstilt før det utstedes ferdigattest.

- 12.5 Krav om VA-plan ved byggesøknad. Hemne kommune krever også søknad om tilkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg.

- 12.6 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støydemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, og retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, legges til grunn.

- 12.7 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må det dokumenteres at grunnen ikke er forurenset.

- 12.8 Sikkert flomnivå for en 20-årsflom og 200-årsflom er beregnet til henholdsvis + 2,8 og +3,5 moh. I forbindelse med utbygging av boligområde 1 og 2 må byggetiltakets sikringstiltak for flom dimensjoneres for en 200-årsflom, dette gjelder både for bebyggelse, adkomst og parkering. Plan for sikringstiltak skal foreligge før igangsettingstillatelse.

- 12.9 Utredning og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred, jf. Teknisk forskrift § 7-3 må foreligge før igangsettingstillatelse. Sikkerheten skal utredes både i forhold til nye tiltak og for eksisterende bebyggelse i tilstøtende område som kan påvirkes av det nye tiltaket. NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred 7/2014 skal legges til grunn for utredningen.

§13. Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet; Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukslille: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602357839

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
997806603

Navn
HEMNE PROSJEKT AS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgr
997806603

Navn
HEMNE PROSJEKT AS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
5011

Gnr
101

Bnr
673

Nye seksjoner

Knr
5011

Gnr
101

Bnr
673

Fnr
0

Snr
1

Sameiebrøk
90 / 1416

Formålkode
Bolligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt uteareal
Nei

08.06.2018 10.31

Side 1 av 2

Doknr: 988847

Tinglyst: 05.07.2018

STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

8/6-18

Marit Olve Paulsen

HEMNE KOMMUNE

Teknisk, Landbruk, Miljø

7200 Kyrksæterøra

08.06.2018 10.31

Side 2 av 2

Søknad om seksjonering

Tinglygingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn

Hemne

Kommunens adresse

Trondheimsveien 1.

Kontaktperson

Marit O. Paulsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn

Hemne Prosjekt As

Fødselsnr./Org.nr.

997806603

E-postadresse

firmapost@bnbygg.no

Adresse

Industriveien 8

Postnummer

7200

Poststed

Kyrksæterøra

Telefonnummer

98209777

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.

5011

Kommunens navn

Hemne

Gårdsnr.

101

Bruksnr.

60-673

Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

997806603

Navn

Hemne Prosjekt AS

Eierandel (oppgis som brøk)

1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål

Sameiebrøk (teller)

Tilleggsareal

B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)

N = næringsseksjon

SB = samleseksjon bolig

SN = samleseksjon næring

Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	90	B	13	B	65	B	25				37				49			
2	B	87	B	14	B	87	B	26				38				50			
3	B	87	B	15	B	65	B	27				39				51			
4	B	87	B	16	B	96	B	28				40				52			
5	B	65	B	17	N	12		29				41				53			
6	B	87	B	18	N	20		30				42				54			
7	B	65	B	19	N	12		31				43				55			
8	B	96	B	20	N	12		32				44				56			
9	B	90	B	21	N	12		33				45				57			
10	B	87	B	22	N	20		34				46				58			
11	B	87	B	23				35				47				59			
12	B	87	B	24				36				48				60			
Sum tellere: 1416				Nevner = 1416															

Dato

02.05.18

Innsenderens underskrift

Enik Stølen

Enik Stølen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)

☒

hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b)

☒

hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c)

☒

det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d)

☒

seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e)

☒

seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f)

☒

det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g)

☒

rammetillatelse eller inngangstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h)

☒

arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i)

☒

det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avggi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒

Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☒

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

02.05.18

Innsenderens underskrift

Enik Stølen

Enik Stølen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

106

107

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5011	Hemne	101	673	
Dato	Underskrift	Stempel		
19.10.18 16/5		 HEMNE KOMMUNE Teknisk, Landbruk, Miljø 7200 Kyrksæterøra		

Dato

Innsenderens underskrift

02.05.18

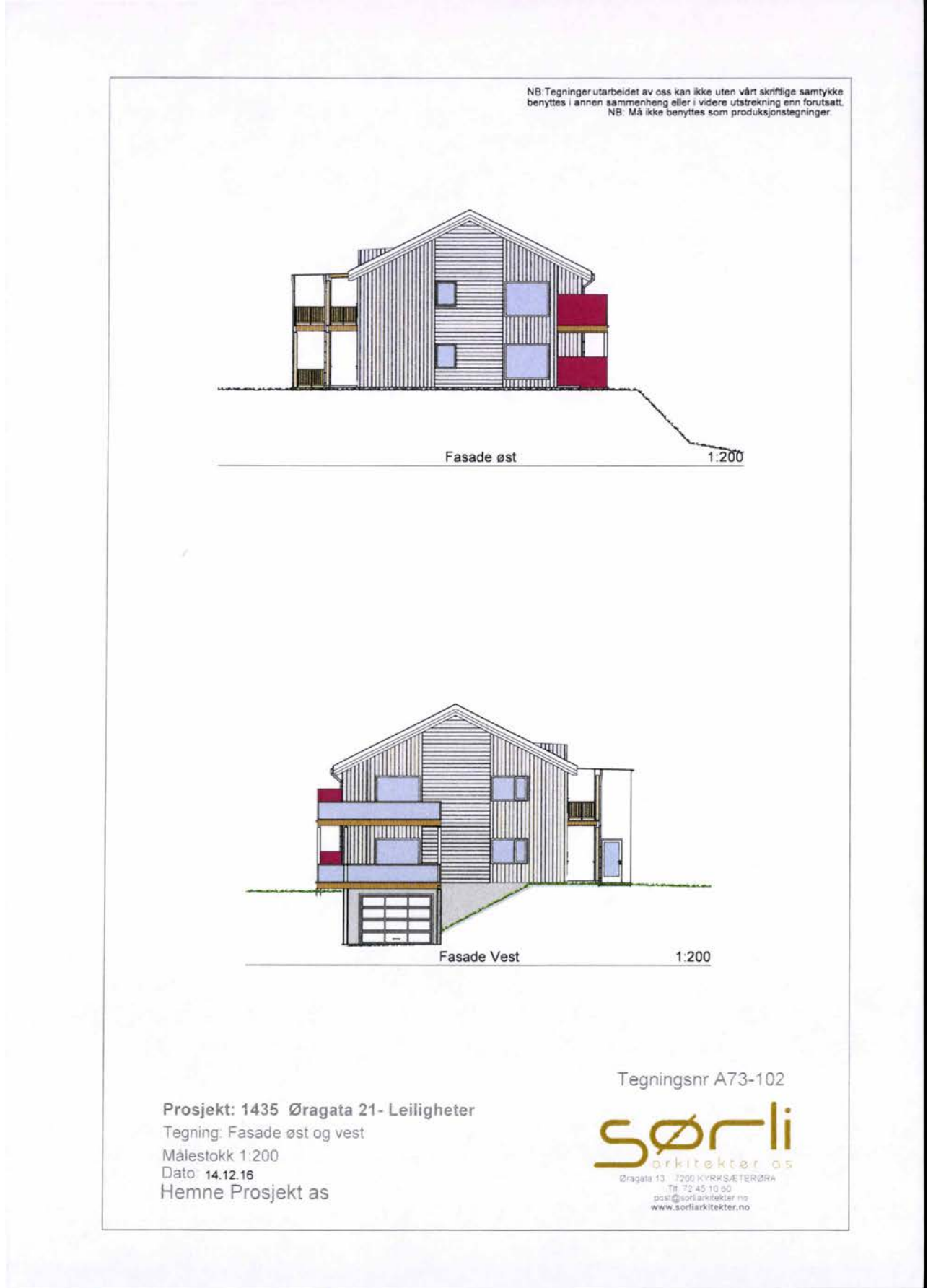


4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

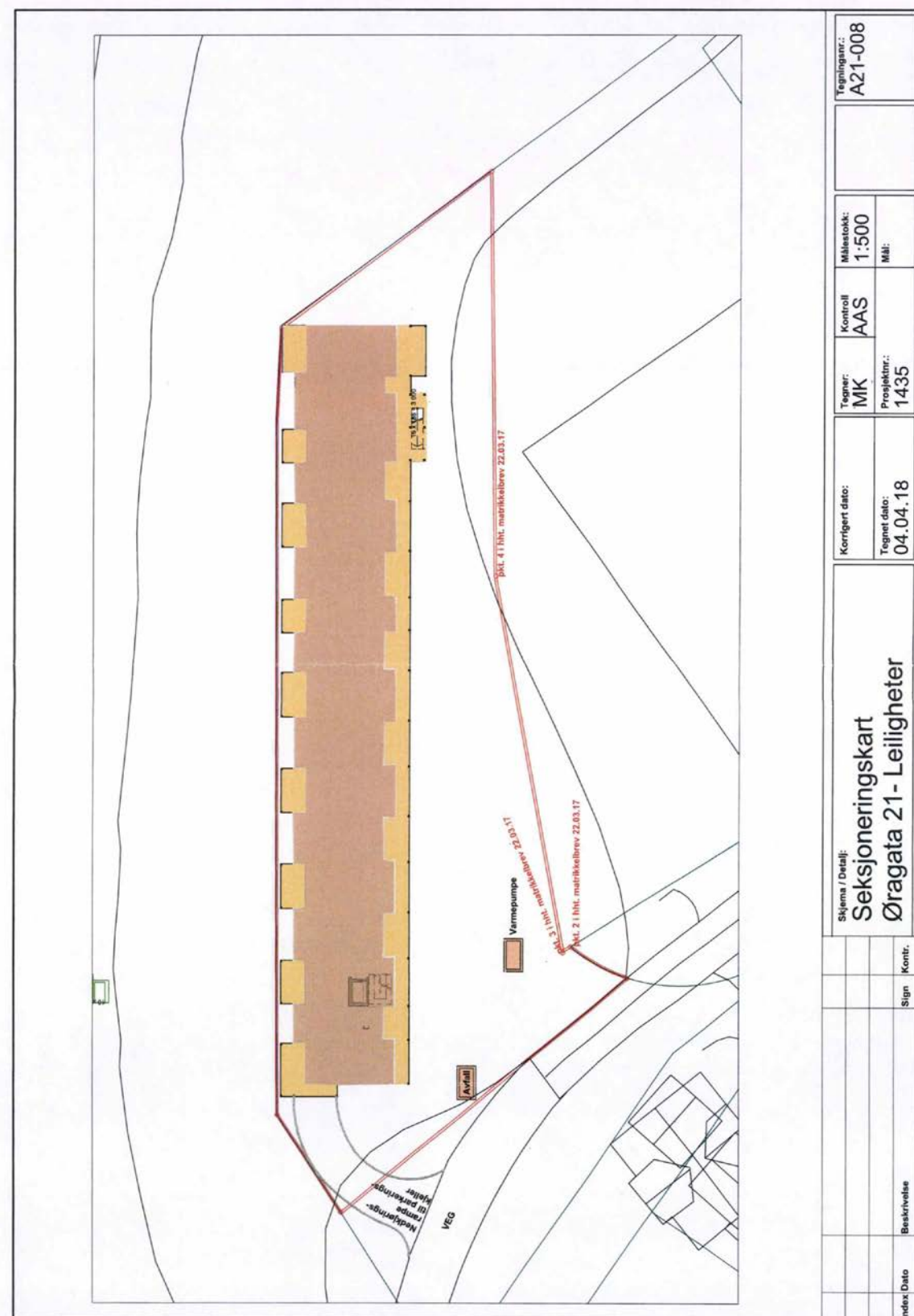
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

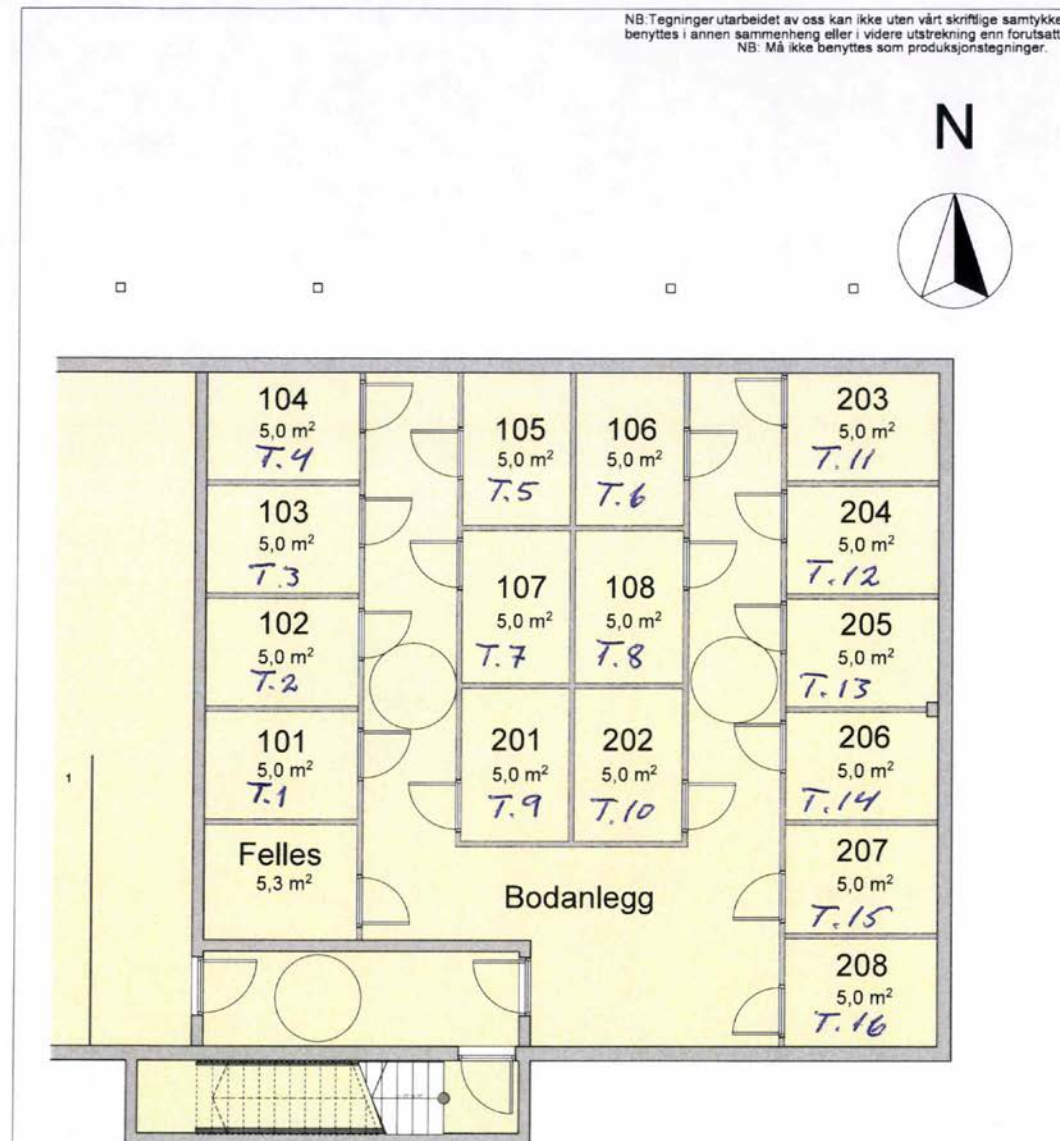
Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal							
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.							
N = næringsseksjon								B = tilleggsareal i bygning							
SB = samleseksjon bolig								G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)							
SN = samleseksjon næring								BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61			85					109				133			157
62			86					110				134			158
63			87					111				135			159
64			88					112				136			160
65			89					113				137			161
66			90					114				138			162
67			91					115				139			163
68			92					116				140			164
69			93					117				141			165
70			94					118				142			166
71			95					119				143			167
72			96					120				144			168
73			97					121				145			169
74			98					122				146			170
75			99					123				147			171
76			100					124				148			172
77			101					125				149			173
78			102					126				150			174
79			103					127				151			175
80			104					128				152			176
81			105					129				153			177
82			106					130				154			178
83			107					131				155			179
84			108					132				156			180
Sum tellere:				Nevner =											











Prosjekt: 1435 Øragata 21- Leiligheter
Tegning: Oversikt bodanlegg
Målestokk 1:100
Dato: 07.04.16
Hemne Prosjekt as

Tegningsnr A71-118
sørli
arkitekter as
Øragata 13 7200 KYRKSJETERØRA
Tlf 72 45 10 90
post@sorliarkitekter.no
www.sorliarkitekter.no



Leilighet 105, 1.etg. SNK. 5 2- rom

BRA : 65,5m²
P-rom : 61,2m²
S-rom : 4,4m²



Prosjekt: 1435 Øragata 21- Leiligheter
Tegning: Leilighet 105- 2 rom 1.etg.
Målestokk 1:100
Dato: 07.04.16
Hemne Prosjekt as

Tegningsnr A71-105
sørli
arkitekter as
Øragata 13 7200 KYRKSJETERØRA
Tlf 72 45 10 90
post@sorliarkitekter.no
www.sorliarkitekter.no

Notater



Advokatforeningen

**EIENDOM** NORGE

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hasselveien 6B
7200 KYRKSÆTERØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

Telefon: 934 47 636
E-post: nina.katrine.brandt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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