

Sjøsiden 71

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Sjøsiden 71

6

Nøkkelinformasjon

24

Eiendommen

33

Tekniske dokumenter

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Velkommen til

Sjøsiden 71



Overbygd inngangsparti

Sjøsiden 71

Prisantydning	2 790 000
Fellesgjeld	0
Omkostninger	17 769
Totalpris	2 798 769

Fellesutgifter	4 163 pr. mnd.
Bruksareal	62 m ²
BRA-i:	56 m ²
BRA-e:	6 m ²
BRA-b:	0
TBA:	18 m ²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	2 316 m ²
Byggeår	2017

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

41454746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



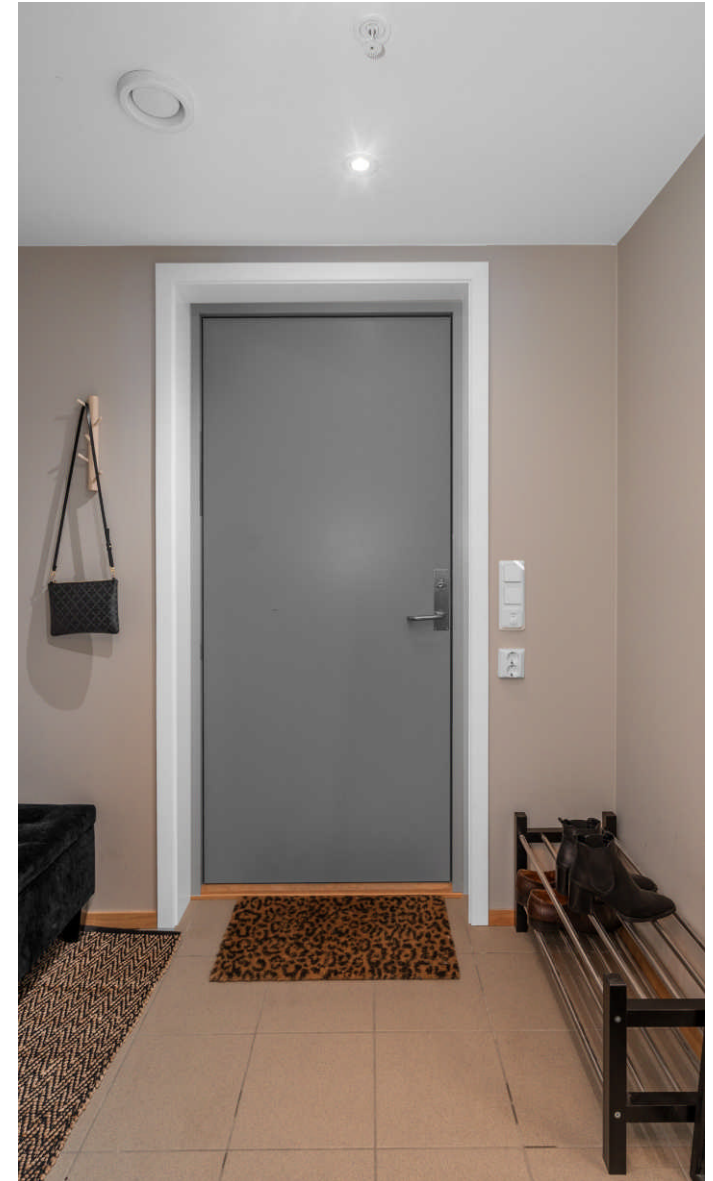


Leiligheten ligger i
blokkas 2.etasje. i
1.etasje finner man
parkeringskjeller og
bod

Sjøsiden 67-87



Populær lekeplass like nedenfor blokka.



Lys og trivelig gang



Fint sted å henge av seg yttertøy



Mellomgang med stor skyvedørsgarderobe til oppbevaring



Soverom



bad med vegghengt wc og opplegg til vaskemaskin



Her har man....

Kjøkken

Lyst og moderne kjøkken med skap og overskap. Integreerte hvitevarer. God plass til å underholde venner å familie.

Her kan man samles til hyggelige stunder!



Åpen løsning





Stilfull og elegant





Fra stua har man utgang til en stor balkong på hele 18 kvm



Balkong



På balkongen er det plass til en stor sittegruppe, grill og mere til



Sjøsiden 71

Bo enkelt og praktisk



Stue

På stue har man også plass til en spisegruppe. Her kan man underholde venner over en god middag







Stilfull og elegant







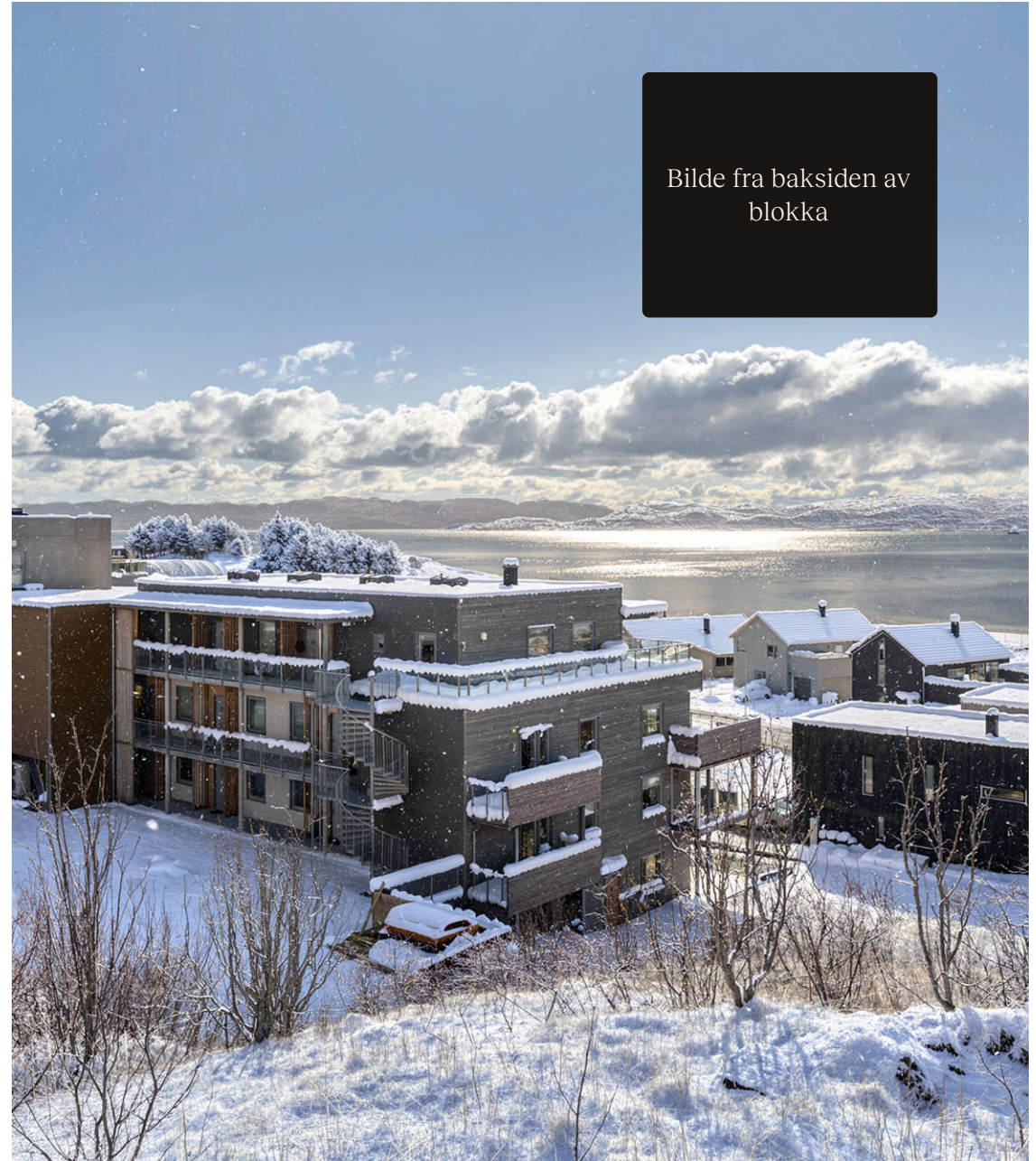
Like nedenfor blokka kan man kose seg på
stranda



Utsikt utover nærområdet



Kjempefine tuområder



Bilde fra baksiden av
blokka

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 62,0 m²

- BRA-i: 56,0 m²
- BRA-e: 6,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 18,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget familie- og barnevennlig boligfelt.

Boligfeltet er ett av de nye feltene i kommunen, men er kommet godt i gang med etablering.

Her er det kort vei ned til sjøen og stranda samt en flott lekeplass for barna rett ved.

Nabolaget er en god mix av folk i alle aldre og naboskapet er meget godt. Gang-og sykkelavstand til Brekstad sentrum.

Brekstad kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Kulturhus med et variert tilbud. Kino og bibliotek. Her har man tilbud for store og små. Brekstad småbåthavn og marina som er et ypperlig utgangspunkt for båt - og sjøliv.

Kun en kort kjøretur unna har man Austrått som kan by på rekreasjonsmuligheter, kulturminner og en moderne 9-hulls golfbane.

Nærmeste barnehage er Solblomsten steinerbarnehage (2km) Brekstad barneskole med klassetrinnene 1. til 7. klasse ligger ca. 1 km unna sammen med Ørland Ungdomsskole. Fosen Videregående skole ligger 11 km unna i Botngård. Det er organisert busstransport fra Brekstad Havn.

Ørland er en kommune som virkelig er i medvind for tiden. Ørland er valgt som hovedbase for Luftforsvarets nye kampfly. I denne sammenheng skal det investeres betydelige beløp både på og utenfor flybasen. Ørland er en kommune hvor det investeres tungt med tanke på fremtidig tilflytning og vekst. I Ørland er det godt å bo, og det kommer bare til å bli enda bedre.

Innhold

Leiligheten ligger i blokkas 2.etasje, men er blokkas første leilighetsetasje.

Den inneholder:

Entre, gang, soverom, bad, stue, kjøkken, balkong og kjellerbod i B-garasje.

Standard

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Det vil bli skiltet i regi av Nylander & Partners under felles visning. Velkommen!

Parkering

Alle andelseierne har bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringskjeller. Plassene følger leiligheten ved salg/overdragelser.

Denne leiligheten har parkeringsplass nr 3. Her er det også montert el-bil lader. Gjesteparkering på merkede plasser i gata.

Diverse

Utstyr:

- Balansert ventilasjon
- Dørcalling

TV/internett:

Fiber via Telenor. Dette er inkludert i felleskostandene.

Styredokumenter fra borettslaget viser at det er en pågående sak vedr. avvik knyttet til høy fuktighet i

bakvegg, garasjer og drenering av overflatevann. Ytterligere informasjon finnes også i dokumenter tilsendt fra borettslaget. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Selgers egenerklæringsskjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 10

TG 2: 0

TG 3: 0

TG IU: 0

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp.

Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet. 2316,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.11.2020.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk

Det er varmekabler i vindfang og på bad. I resten av leiligheten er det vannbåren varme. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Boligselskapet har fellesmåling på varme og varmtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Målere skal avleses ved flytting.

Energikarakter: C - Grønn

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 790 000,-

Andel fellesgjeld kr 0,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

500,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

7 769,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

6 200,00,- (HELP boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

-
Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 807 769,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 0,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 4 163,- pr. mnd.

Fellesutgifter er fordelt på følgende poster:

- Felleskostnad driftsdel

- Tilleggsytelser: Fastbeløp måling og avregning energi
- Tillegg elektroniske fellesavtaler
- Måler: 1017 Varme Brl Sjøsidan Hovde: 1017/3 A konto varme og varmtvann (122 - 3)

Felleskostnadene inkluderer drifts- og serviceavtaler, kommunale tjenester og renovasjon og elektroniske fellesavtaler.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste fellesutgifter. Strøm og innbo varierer utifra personlig forbruk og ønsker.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 19.02.2026.

Selskapets totale gjeld er kr. 19 640 000,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 4 174,- pr. 31.12.2023.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 12137797354, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2024: 5.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 101 Saldo per 26.03.2024: 35 272 000
Andel av saldo: 1 410 000
Første termin: 30.06.2019
Neste avdrag: 30.03.2027 (siste termin 31.03.2049)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2027 utgjøre ca kr 2 569,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr

borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 647 218,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 588 871,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Borettslaget Sjøsidan Hovde.

Styreleder er Terje Aursand
sjosidenhovde@styrepost.no

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

TOBB har samarbeidsavtale med Trøndelagskraft AS om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon omtilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er forhåndsavklart. Ingen har meldt interesse.

Dersom eiendommen ikke blir solgt innen tre måneder etter at forkjøpsretten er prøvd må forkjøpsretten prøves på nytt, og nytt gebyr kan påløpe.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. SP0002085097.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 15 491 816,-
Driftskostnader kr. 1 376 509,-
Årsresultat kr. 12 531 778,- (Budsjettet årsresultat i 2024 var kr 20 000,-)

Overskudd ble overført til egenkapital IN ordning. Årsaken til det høye overskuddet skyldes innbetaling av fellesgjeld ved individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld. Reelt sett hadde borettslaget et underskudd på kr 40 222,-.

Budsjett for 2025 viser et årsresultat på kr 45 714,-.

Vedtekter og husordensregler

I følge vedtektene er det krav om styregodkjenning av ny eier.

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Vedtektene følger som vedlegg.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i følge borettslagets husordensregler. Se vedlagte husordensregler for mer informasjon.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan med planID 162120122, vedtatt 18.03.2012, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og

avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. borettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 274200, tgl. 01.01.2018 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 440797, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 1053665, tgl. 11.12.2012 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Dnr. 1407280, tgl. 15.10.2018 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
Hvitevarer på kjøkken.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens

salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtagelsen. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført. Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også

komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperpakke

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må

alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra

eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eigeendom

(avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Fosen sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Nylander & Partners samarbeider med Lokalbank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets

hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Kristine Ristan Aure og Tobias Dahle.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Sjøsiden 71. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 166, bnr. 455, andelsnr. 3 i Borettslaget Sjøsiden Hovde i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69240218.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 35 000 inkl. mva

Markedspakke Standard: 17 900,00

Oppgjørsgjebyr: 6 000,00

Tilretteleggelsesgjebyr: 14 900,00

Visningshonorar pr. stk: 1 000,00

Meglerns vederlag er avtalt til ,

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for

tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Silje Buvarp / +47 41 45 47 46 / silje.buvarp@nylanderpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Postboks 40, 7129 BREKSTAD. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 28.02.2026

Tekniske
dokumenter

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	69240218
Adresse	Sjøsidan 71		
Postnr.	7130	Sted	BREKSTAD
Selgers navn	Kristine Ristan Aure		
Selgers navn	Tobias Dahle		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Oktober 2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
K A
T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1 av 7

og
ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av vannmåler i 2025. Det har blitt gjort i alle leiligheter.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fått referat av styret i borettslaget hva som er gjort.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

Av hvem og når?

Apurgo, desember 2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

Initialer selger:
K A
T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

2 av 7

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/uttettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja

Beskrivelse:

Styret har informert om at det har vært fukt inntrengelse i trappehus, de jobber med det og har sendt saken videre til Tobb.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- Nei Ja

Beskrivelse:

Styret har informert om at det har vært litt fukt i en garasje, og følger opp saken med Tobb.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- Nei Ja

Initialer selger:
K A
T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- Nei Ja

Loft

Har boligen loft?

- Nei Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installator, eller det lokale el-tilsynet?

- Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tommes/saneres eller fylles igjen?

- Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- Nei Ja

Initialer selger:
K A
T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

Beskrivelse:

Styret har informert om at det har kommet noe fukt i en garasje men at Tobb er på saken.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

Initialer selger:
K A
T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellessjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Initialer selger:
K A
T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringsseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 26.02.2026

Signert av Kristine Ristau Aure

Signert av Tobias Dahle

Initialer selger:
K A
T D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

7 av 7



[Sjekk gyldighet på rapport](#)



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Leilighet

Adresse

Sjøsidan 71

7130 BREKSTAD

5057/166/455/0/3/0

Rapportdato

18.02.2026

TG 0		1
TG 1		10
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

SJØSIDEN 71 - 5057/166/455/0/3/0

Befaring utført den 18.02.2026 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobsliå 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

Bygningsakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Fagskoleutdannet bygningsakkyndig/takstingeniør. Utdannet takstingeniør i 2020. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade, naturskade, verditaksering og næringstaksering.

Medlem av
NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.

2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningsakkverdige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

S.J05SIDEN 71 - 5057/166/455/03/0

Tilstandsgradene

TG 0 

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU 

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

S.J05SIDEN 71 - 5057/166/455/03/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feivarsenhet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TG1U anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

S.JØSIDEN 71 - 5057/166/455/03/0



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

S.JØSIDEN 71 - 5057/166/455/03/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Sjøsiden 71, 7130, BREKSTAD

Matrikkel: 5057/166/455/0/3/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2017

Tomt: 2 316.90 m²

Hjemmelshaver(e): Kristine Ristan Aure

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen var møblert på befaringsdag.

Vesentlige endringer/oppraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

SJØSIDEN 71 - 5057/166/455/0/3/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

1.etasje			
Primærrom 56 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 56 m ²	BTA 60 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, gang, soverom, bad, stue og kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Sjøsiden 71			
BRA-i 56 m ²	BRA-e 6 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 18 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, soverom, bad, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Kjellerbod i B-garasje.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 62 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

SJØSIDEN 71 - 5057/166/455/0/3/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført arbeider i leiligheten etter byggeår.

Det er utvendig utført en del arbeider etter opprinnelig byggeår, og dette går på boligsameiet.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

SJØSIDEN 71 - 5057/166/455/03/0

8/20

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

3

Geologiske forhold

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Stein

SJØSIDEN 71 - 5057/166/455/03/0

9/20

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i vegg, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Trekarmsdører.

Heve-/skyvedør med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer. Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

S.JØSIDEN 71 - 5057/166/455/03/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkhøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Støpt dekke som er teknet med papp/membran.

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

S.JØSIDEN 71 - 5057/166/455/03/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.
Det er varmekabler i gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

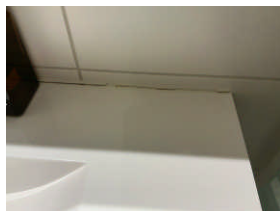
Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det registreres sprekker i silikonfuger over servant. Det anbefales å bytte silikonfuger på bad årlig.

Bilde

Det er sprekker i silikonfuger over servant.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Totalt ble det målt 2,1cm fra topp dør til sluk.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.
Det registreres manglende silikon i overgang gulv-vegg over sluk.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifte rapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**Kommentar:**

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrupp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da badetrommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktdiikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Ingen konstaterte fuktskader.

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøye verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

7

Etasjeskiller

TG 1 

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Etasjeskiller er i betong.

Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

- ⚠ Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

8

Øvrige rom

TG 1 

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvcondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:

Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

Det registreres sprekk i flis mot vegg i gang. Det anbefales å fuge sprekk/hull.

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svartesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Stekeovn, Platetopp, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.


Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.


Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.


Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Dette anbefales etablert for at benkeplate ikke skal svelle eller sprekke opp i samme område.

Levetid:

 Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

 Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

S.JØSIDEN 71 - 5057/166/MS/03/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsagregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsagregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluger og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpsystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftagregat:

Aggregat er plassert i garderobeskap i gang.

Er varmtvannsbereideren kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Det er felles vannanlegg i blokk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

S.JØSIDEN 71 - 5057/166/MS/03/0

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

SJØSIDEN 71 - 5057/166/455/03/0

18/20

11

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

TG 1 

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføring og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer i sikringskapet. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette. Samsvarserklæringer ligger på boligmappa.no

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Bereider er ikke kontrollert da denne ikke er plassert inne i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg**Kommentar:**

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

En hver eier eller bruker har til enhver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

SJØSIDEN 71 - 5057/166/455/03/0

19/20

12 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det er ett 6kg pulverapparat i boligen.

Det er også sprinkleranlegg i boligen.

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

Er det etablert røykvarslere?

Det er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen.

13 Garasje plass

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og er under dagens krav som er 2,5m bred og 5m lang.

Plassen er målt til 2,4m bred og 4,7m lang.

Det er plass nr. 03 som tilhører leiligheten. Plassen er plassert i A-garasjen.

Er det etablert lader for el-bil?

Ja

Kommentar:

Det er elbil lader på vegg.

14 Kjellerbod

Kjellerbod

Kjellerbod med nr. 71, plassert i B-garasjen.

Kjellerboden er arealmålt med laser. Totalt 5,8m² BRA-e.

Kjellerboden innehar mye inventar og møbler etc slik at alle overflater ikke er synlig eller vurdert.

Kjellerboden har dør med låsefunksjon.

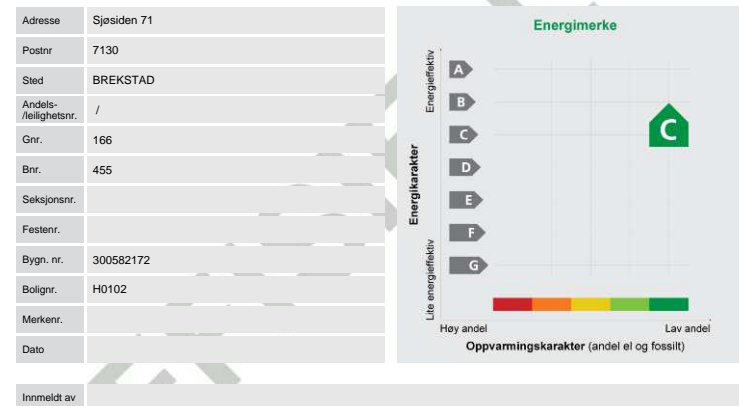
Kjellerboden fremstår i normalt god stand og uten vesentlige avvik ut fra det som er visuelt synlig.

SJØSIDEN 71 - 5057/166/455/03/0

20/20



ENOVA



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

1

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. Energebrevet 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.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
 - Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2017

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 54

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Fjernvarme

Balansert

Detaljert varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sjosiden 71
Postnr/Sted: 7130 BREKSTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102

Gnr: 166
Bnr: 455
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 300582172

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmatt, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er isolerte 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.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

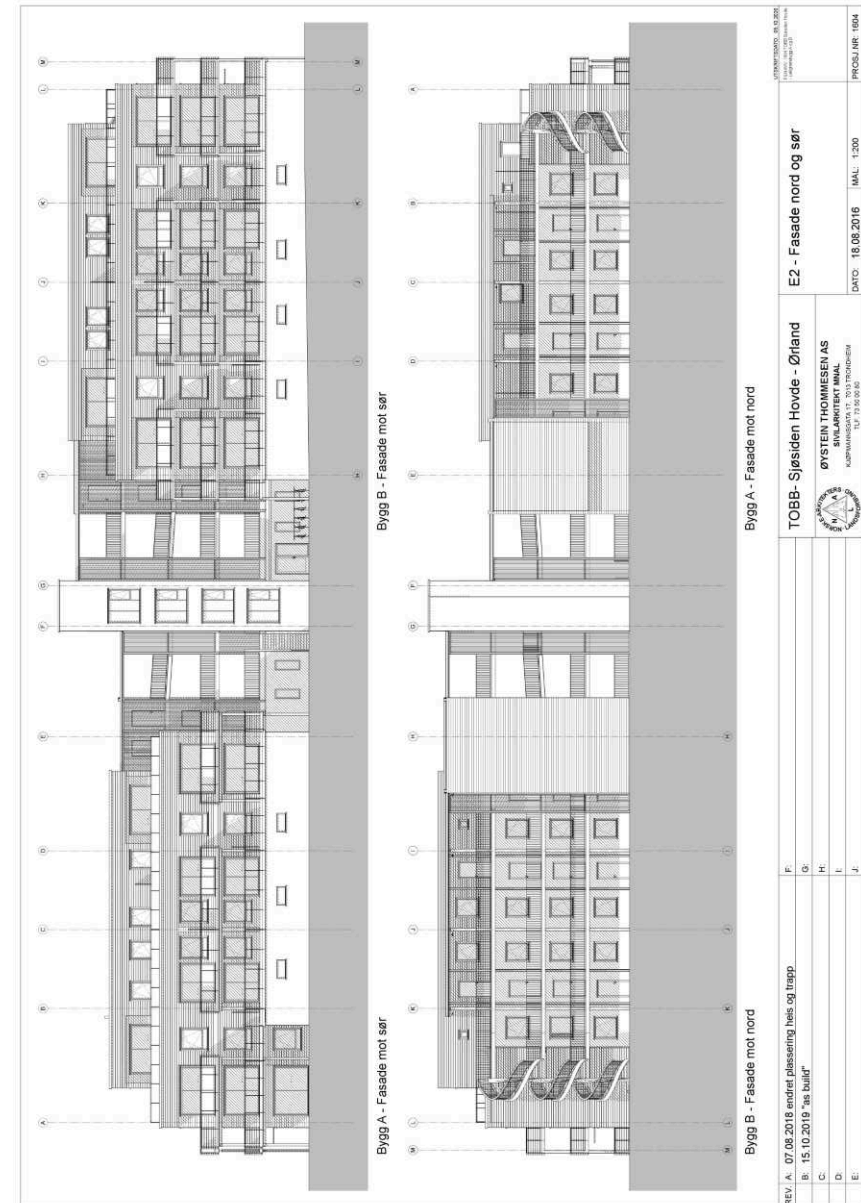
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

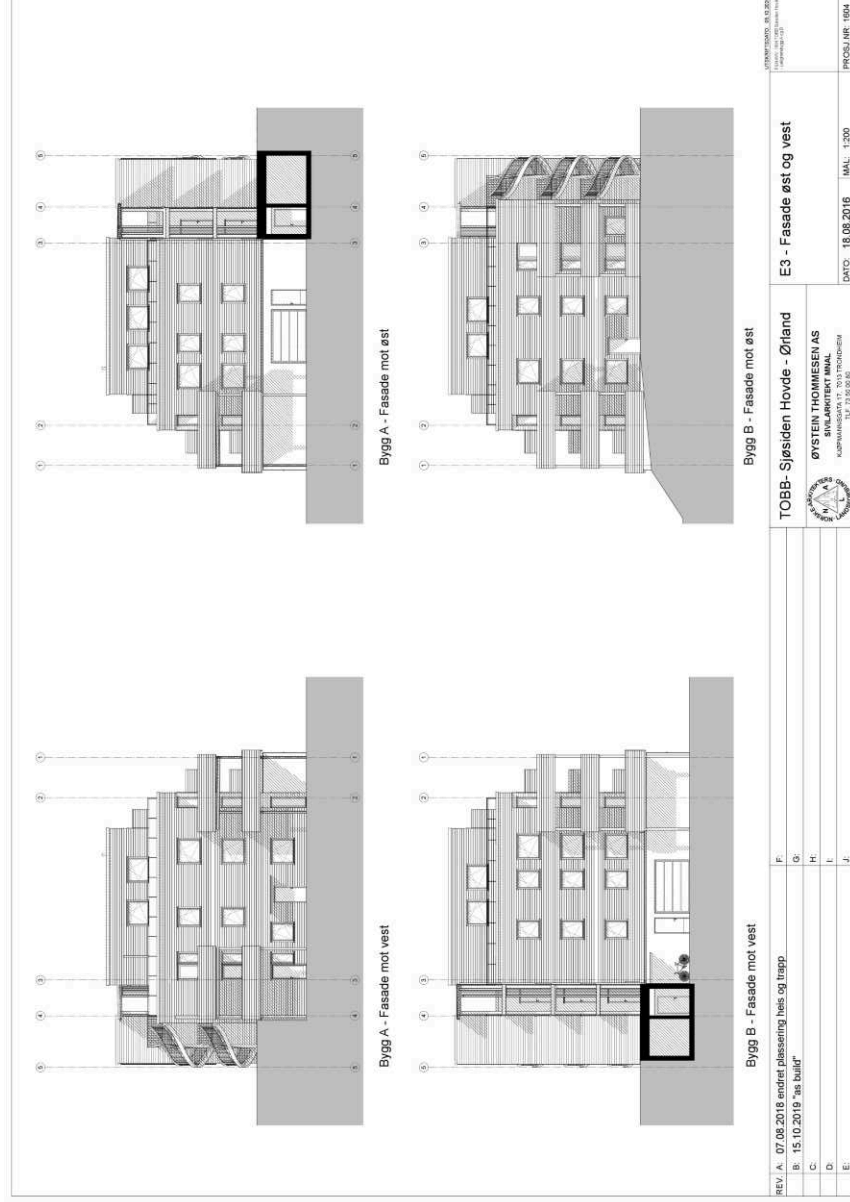
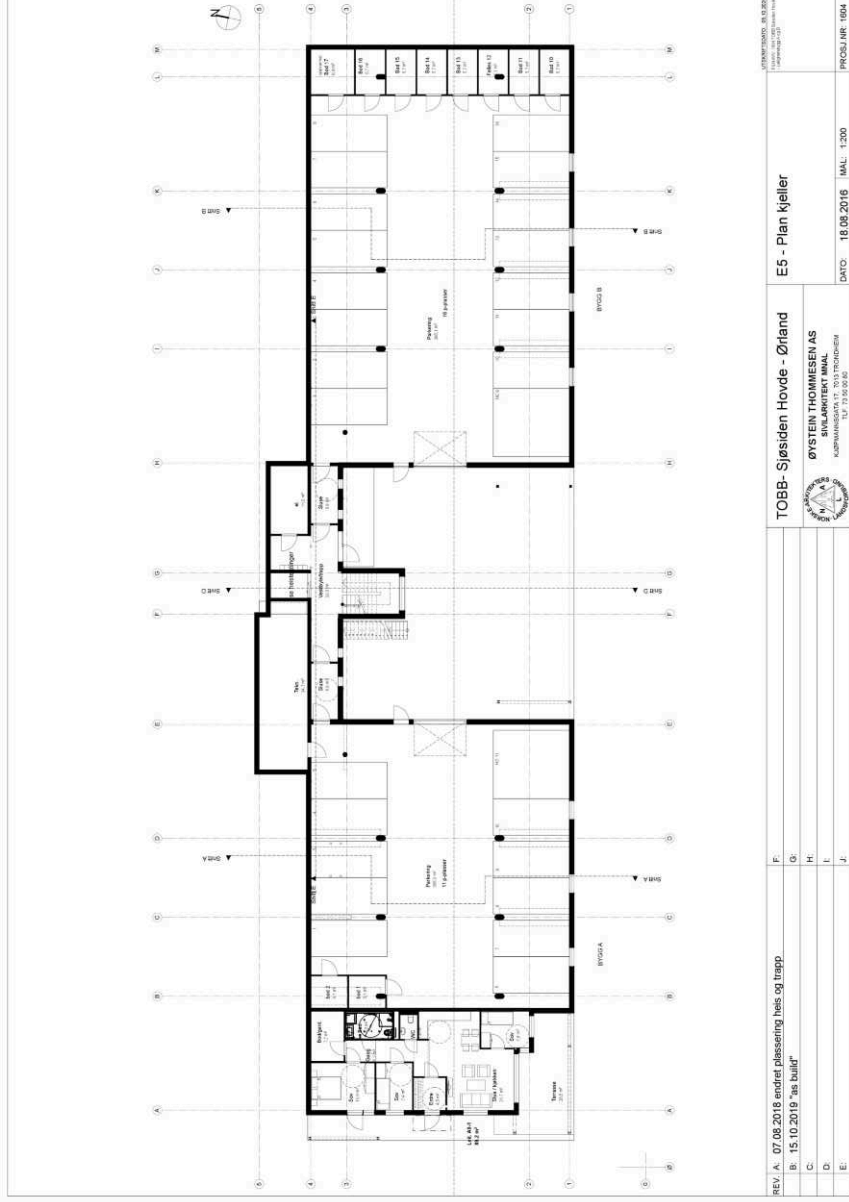
Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bun 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 frossetmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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.

Tips 9: 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.





Bestemmelser tilhørende detaljert reguleringsplan for Hovde – gnr. 66 bnr. 447 m. fl.

PlanID: 162120122

Planforslag er datert:	18.03.12
Dato for siste revisjon av plankartet:	01.06.12
Dato for siste revisjon av bestemmelser:	01.06.12
1. gangs behandling:	27.03.12
Offentlig ettersyn:	03.04.12 - 11.05.12
2. gangs behandling:	12.06.12
Egengodkjent av kommunestyret:	18.06.12 23/6-12

§ 1 AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Planen er utformet som en detaljert reguleringsplan i målestokk 1:1000.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1- BF7)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1, BK2)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1, BB2)
- Avløps anlegg (o_AA)
- Energianlegg (EA)
- Lekeplass (f_LEK1 - f_LEK3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5.2)

- Kjøreveg (o_KV1, , f_KV)
- Annen veggrunn, Tekniske anlegg (o_AVT)
- Annen veggrunn, grøntareal (o_AVG)
- Fortau (o_FT)
- Gang- og sykkelveg (o_GS1, o_GS2)
- Parkeringsplasser (f_P1 – f_P3)

Landbruks-, natur og friluftsområdet samt reindrift

- Friluftsmål (LNFRF_1, 2 og 3)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde (FO)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a.1 - Sikringsoner - frisikt (H140_1 – H140_4)
- a.3 - Faresoner - høyspenningsanlegg (H370_1)
- militær virksomhet (H380_1)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Skjerming mot støy

Fasader utføres slik at krav til støynivå gitt i NS8175 3 utgave, tabell 5, klasse C oppfylles. Støyliltak på fasader (også tak) skal skje på grunnlag av de nyeste flystøydata som foreligger på søknadstidspunktet. Støygrensene angitt i T-1442 gjelder for arbeidene i anleggsfasen og for utendørs støy ved etablering av nye boliger. Nødvendige tiltak for å ivareta disse skal iverksettes av utbygger.

§3.2 Vann og avløp

Det skal foreligge godkjent Vann og Avløpsplan for hele delområdet før ramme- eller deletillatelse kan gis.

§3.3 Terrengtiltak

For alle bygge- og anleggsområder samt områder for samferdselsanlegg og infrastruktur, skal terrengnivå minst være kote 3,0 moh. angitt ved høydekurver for landkart med 0-nivå Normainul 1954 (NN1954).

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Områder for konsentrert småhusbebyggelse (BK1 og BK2)

Innen disse områdene tillates oppført kjedede eneboliger i inntil 2 etasjer med garasje.

Maksimal mønehøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 8 m.
Maksimal gesimshøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 6 m
Bygningene skal utformes med saltak med takvinkel på maks 37,5 grader.

Garasjer tillates kun oppført i en etasje med saltak, pulttak eller flatt tak.
Maksimal takvinkel for garasjer er 27,5 grader og maksimal mønehøyde er 5m.
Garasjer kan tillates anlagt med takt Terrasse når de oppføres sammenhengende med boliger i 2 etasjer.

Tillatt bebygd areal: maks. BYA = 60 %. Alle mål tas utvendig.
Nødvendig areal for bakkeparkering er medregnet i BYA og utgjør 18 m² per plass.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at bebyggelsen i det enkelte delområde samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§ 4.2 Arealer for frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF7)

Innen disse områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje og anlegg.

Maksimal mønehøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 8 m.
Maksimal gesimshøyde for boliger over gjennomsnittlig terrengnivå: 6 m
Tillatt bebygd areal av tomt BF1-6: BYA = Min. 20 % – Maks. 45 %.
Tillatt bebygd areal av tomt BF7: BYA = Maks. 35 %. Alle mål tas utvendig.
Nødvendig areal for bakkeparkering er medregnet i % BYA og utgjør 18 m² per plass.

Bygningene skal utformes med saltak, pulttak, flatt tak eller valmtak. Maksimal takvinkel er 45 grader. Alle takflater skal ha matt overflate og det skal brukes jordfarger.

For boliger som etter kommunens skjønn, naturlig tilhører samme gruppe bebyggelse, skal bygningenes arkitektoniske uttrykk ved volumer, materialbruk og farger, være tilpasset hverandre for gruppevis å gi et helhetlig godt preg. For boliger i samme gruppe skal utarbeides felles situasjonsplan. Situasjonsplan kan søkes revidert ved endrede forutsetninger for boligtyper.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene og med angitt møneretning som vist på plankartel. Fastsatte møneretninger for boliger kan tillates endret under byggesaksbehandlingen og anses som mindre vesentlige endringer. Vedlagt byggesøknad om endrede møneretninger kreves dokumentasjon av god visuell helhetsvirkning for boliggruppen vedlagt i byggesøknad. Møneretninger og byggehøyder skal framgå av felles situasjonsplan for den enkelte gruppe. Bebyggelse innen boliggruppen som ikke er planlagt ferdig ved bygge søknad angis ved et enklere utbyggingsprinsipp med løsninger iht. § 4.6.

Unntak fra byggegrenser mot nabotomter gjelder for frittliggende garasjer og carporter som tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense. Garasjer kan i tillegg tillates plassert over nabogrense dersom det etableres dobbel garasje som deles med nabo. Foran garasjeporter skal det være minst 5 m parkeringsareal på boligomt. For garasjer med innkjøring parallellt med felles kjøreveg skal minste avstand til vegkant være minimum 2 m.

§ 4.3 Arealer for blokkbebyggelse (BB1, BB2)

Innenfor delområdene BB1 og BB2 tillates oppført blokkebebyggelse i 3-4 etasjer over parkeringskjeller.

Byggehøyder: Det tillates inntil 4 etasjer over parkeringskjeller, men bebyggelsen skal ikke overstige 12m over vei-/adkomstnivå for de ytre blokker, og 15m over vei-/adkomstnivå for de to midtre blokker. Øverste etasjeplan skal i omfang ikke utgjøre mere enn 70 % av underliggende plan. Parkeringskjeller skal legges under terreng.

Utnyttelse: Delområdene BB1 og BB2 kan hver bebygges med maks BYA=50 %.
Bygningene skal utformes med detaljering og farger som harmonerer med småhusbebyggelsen. Takformer og variasjon av byggehøyder skal sikre at bebyggelsen gis et variert formspråk.

§ 4.4 Krav til parkeringsdekning:

Områder for frittliggende småhus BF1-7, og konsentrert småhusbebyggelse BK1-2:

Det skal avsettes 1 p-plass per boenhet med bruksareal under 50 kvm
Det skal avsettes 1,5 p-plasser boenhet med bruksareal mellom 50 og 80 kvm.
Det skal avsettes 2 p-plasser per boenhet over 80 kvm.

Områder for blokkbebyggelse BB1, BB2

Det skal avsettes 1 p-plass per boenhet med bruksareal under 50 kvm
Det skal avsettes 1,5 p-plasser boenhet med bruksareal mellom 50 og 80 kvm.
Det skal avsettes 2 p-plasser boenhet med bruksareal over 80 kvm.
Det skal avsettes 0,2 p-plasser per boenhet i fellesanlegg.

Parkering for blokkbebyggelsen forutsettes primært løst via parkeringskjellere samt bakkeparkering på regulerte felles parkeringsplasser f_P1-3

§ 4.5 Støttemurer

Eventuelle støttemurer skal fremgå som en del av byggesøknaden og være utformet med et arkitektonisk uttrykk som samsvarer med bebyggelsen. Murer tillates plassert inntil 1 meter fra regulert kjøreveg.

§ 4.6 Krav til situasjonsplan

Som bilag til byggesøknad skal det innsendes detaljert situasjonsplan for bebyggelse som etter kommunens skjønn, sammen danner en naturlig boliggruppe.

Planen skal vise:

- plassering av bebyggelsen i boliggruppen, herunder høydeplassing målsatt ved inngangspartiet for de bygninger som omsøkes i tilhørende byggesøknad.
- bebyggelsens høyde og møneretning
- lekearealer, parkeringsløsning (sykkel og bil) og annen disponering av ubebygde deler fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.
- adkomst
- renovasjonsløsning
- For frittliggende boligbebyggelse angis framtidig bebyggelse som ikke omsøkes oppført ved tilhørende byggesøknad, iht. omtale i bestemmelsenes § 4.2, 4. og 5. avsnitt. Slik bebyggelse kan angis enklere ved hovedprinsipper for plassering av bolig og garasje, møneretning, høyde,

adkomst, parkering og renovasjonsløsning. Revisjon av felles situasjonsplan kan skje iht. bestemmelsenes § 4.2, 4. og 5. avsnitt.

§ 4.7 Renovasjon

Innenfor hvert av delområdene BB1 og BB2 skal det etableres nødvendige installasjoner for felles avfallsøsning for blokkbebyggelsen i det enkelte delområde. Løsning for felles renovasjonsanlegg skal framgå av utomhusplanen for områdene.

§ 4.8 Energianlegg

Innenfor område EA skal det etableres nødvendige installasjoner for el-forsyning (trafo).

§ 4.9 Avløpsanlegg

Innenfor område o_AA skal etableres pumpestasjon for avløpsanlegg. Ved planlegging av pumpestasjon skal det vektlegges at installasjonen gir lavest mulig støypåvirkning til omgivelsene. Herunder vektlegges støypåvirkning av private uteoppholdsarealer samt friutsområde. Overskuddsvarme bør vurderes utnyttet til oppvarming av vannbåren varme i sammenheng med evt. etablering av fjernvarmeanlegg.

§ 4.10 Felles lekeareal

F_LEK1, f_LEK2 og F_LEK3 skal være felles for all boligbebyggelse innen denne planen.

Lekearealene skal opparbeides iht. kommunens normer.

Arealer for lek skal fungere som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle, jfr. prinsipper om universell utforming. Apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

§ 4.11 Tekniske installasjoner – Oppvarming - Fjernvarme

Forutsatt at det etableres et offentlig fjernvarmeanlegg med vannbåren varme, skal boligene tilknyttes dette. Ved tilknytning til fjernvarmeanlegg tillates ikke luft til luft varmpumper av hensyn til støypåvirkning mot utendørs oppholdsarealer. Dette kravet gjelder ikke eksisterende bebyggelse.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

Innenfor område o_KV1 skal det som angitt på planen anlegges offentlig kjøreveg med vendehammere dimensjonert for lastebil.

Felles avkjørsel benevnt f_V1 skal være felles for de eiendommer som på planen er gitt avkjørsel fra dem ved påførte avkjørselspiler.

Felles avkjørsel f_KV er del av felles avkjørsel for eiendommer utenfor planområdet.
f_KV skal være felles avkjørsel for: Gnr./bnr.: 66/17, 66/25, 66/55, 66/139, 66/303, 66/448, 66/449.

§ 5.2 Fortau

Innenfor området skal det etableres fortau i 2,5 m bredde.

§ 5.3 Gang- og sykkelveg

Innenfor områdene o_GS1 og o_GS2 skal det etableres offentlige gang- og sykkelveger i 3 meters bredde.

§ 5.4 Gangveg

Innenfor område o_Gangveg kan det etableres offentlig gangveg i 2,5 m bredde. Veien kan legges på fylling med lavest nivå 3,0 moh. målt jf. høydekoter på landkart (NN1954). Fyllingside mot sjøen skal

olastres med stein for motstandsdyktighet mot erosjon fra evt. framtidig springflo og værpåvirkning.

§ 5.5 Parkeringsplasser

- Innenfor områdene f_P1, f_P2 og f_P3 tillates etablert parkeringsplasser på bakken.
- Innenfor f_P1 skal det anlegges 1 p-plasser a 2,5 x 5 meter og 1 p-plass for bevegelseshemmede (3 x 7 meter). f_P1 er felles for BB1 og BB2.
- Innenfor f_P2 skal det anlegges 19 p-plasser a 2,5 x 5 meter og 2 p-plasser for bevegelseshemmede (3 x 7 meter). f_P2 er felles for BB1 og BB2.
- Innenfor f_P3 skal det anlegges 11 p-plasser a 2,5 x 5 meter og 2 p-plasser for bevegelseshemmede (3 x 7 meter). f_P3 er felles for BB1 og BB2.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§ 6.1 Friluftsmål (LNFRF_)

Innenfor disse områder gjelder friluftsloven. Det tillates ikke tiltak som ikke er foranlige med områdenas bruk til friluftsområder.

Innen LNRF1 og 2 ved sjøen tillates anlagt le beplantning og oppfylning mot gangveg til kote 3,0 moh. (NN1954). Oppfylning med plastring er å anse som et viktig sikringsiltak mot erosjon fra framtidig værpåvirkning med muligheter for springflo.

Innen LNRF2 ved sjøen kan tillates oppfylning til kote 3 moh. målt i henhold til høydekoter på landkart (NN1954). I dette området kan også tillates også mindre indre installasjoner til nærleik ss. Sandkasse, benker, bord og huskestativ. For øvrig gjelder samme regler for lekeanlegg i friluftsområdet som angitt i bestemmelsernes § 4.10. Lekemuligheter anlagt i området skal være tilgjengelige for allmennheten.

I tillegg kan etableres turveg igjennom området når dette vil være aktuelt for sammenhengende turveg tangs sjøen. Løsning og plassering av lek og turveg skal forelegges og godkjennes av kommunen for opparbeidelse.

Innen LNRF3 (*Sankthanshaugen*) eies arealet ved reguleringstidspunktet av Forsvaret. I perioder med militær aktivitet i området skal forsvarets bruk av området være overordnet allmennhetens ferdselsrett som følger av friluftsloven. Forsvarsmessige tiltak i området anses ikke i strid med områdets bruk til friluftsområde.

§ 7 FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

Det tillates ikke tiltak i sjø av hensyn til bløtunnsmrådene og naturmangfold. Dette gjelder også ved anleggsarbeid i byggeperioden.

§ 8 SIKRINGSSONER OG FARESONER

§ 8.1 Sikringssone - Frisiktsone mot veg (H140)

Disse områdene er på plankartet angitt som hensynssone H140. Innenfor frisiktsone tillates ikke vegetasjon eller andre sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående elementer med breidde mindre enn 0,2 meter, slik som belysningsstolper og trestammer kan aksepteres.

§ 8.2 Faresone – Høyspenningsanlegg (H370_1)

Tiltak i disse områdene skal godkjennes av ledningseier. Dersom det finnes eksisterende ledningstraseer som ikke er regulert til fareområde på plankartene innebærer planen ikke krav om fjerning av disse eller endring av gjeldende krav til tiltaks- eller byggeavstander fra disse.

§ 8.3 Faresone – Militær aktivitet (H380_1)

Innen dette området vil det periodevis foregå militær aktivitet. I perioder med militær aktivitet i området skal Forsvarets bruk av området være overordnet allmennhetens ferdselsrett som følger av friluftsloven. Forsvarsmessige tiltak i området anses ikke i strid med områdets bruk til friluftsområde.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Før brukstillatelse kan gis i områdene for blokkbebyggelse må det være opprettet en ordning for BB1 og BB2, med tinglyst forpliktelse og ansvar for beboerne til fremtidig tilsyn og vedlikehold av fellesanlegg med lekeplass, utomhusarealer, parkeringsanlegg og renovasjonsløsning.
- Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det være dokumentert at bortkjøring av evt. forurensende masser er gjennomført, dersom slike finnes.
- Før brukstillatelse kan gis for noen av delfeltene må kjøreveger, fortau og gang og sykkelveier være etablert for det angjeldende delfeltet.
-
- Lekeplass på f_LEK2 skal være ferdig opparbeidet innen den 4. utbygge boenhet innen felt BF3 -BF7 kan gis brukstillatelse.
- Før brukstillatelse kan gis for felt BBK1, BBK2, BF1 og BF2 skal muligheter for nærleik være ferdig anlagt i friluftsområde LNFRF2.
- Før brukstillatelse kan gis for felt BB1 og BB2 skal lekeplass f_LEK3 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for lekeklassen.
- Før brukstillatelse kan gis for boenhet nr.26 av den totale boligutbyggingen innen denne planen, skal kvartalslekeplass med balløkke være ferdig opparbeidet på f_LEK1. Opparbeidelse av gangveg mellom friluftsområder ved sjøen, skal senest skje i sammenheng med realisering av en helhetlig plan for gangvegen med forbindelse til tilsvarende gangveg over tilstøtende naboområder utenfor denne planen. Oppfyllingstiltak for gangvegområdet til kote 3,0 moh.(NN1954) utenfor byggeområdene i denne planen, må foretas innen utbygging av de nedre tomtene kan tillates.

Egengodkjent av kommunestyret 18.06.12

Hallgeir Grøntvedt
Ordfører

**Vedtekter
for
Borettslaget Sjøsidan Hovde**
org nr 922.033.609
tilknyttet Boligbyggelaget TOBB
vedtatt på stiftelsesmøte 04.06.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ørland kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

1-3 Parkering

(1) Alle andelseierne har bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringskjeller. Andel nr. 6 og 9 har bruksrett til 2 parkeringsplasser. Parkeringsplassen skal følge den enkelte andelseiellighet ved salg/overdragelse. Fordeling og merking av plasser foretas av utbygger.

(2) Andeler som har fått tildelt parkeringsplass tilpasset handicap-parkering, forplikter seg til å bytte parkeringsplass dersom en annen beboer har dokumentert behov for slik plass.

(3) Andelseiere har rett til å leie ut sin parkeringsplass, men kun til andre beboere i borettslaget. All utleie skal på forhånd meddeles styret.

(4) Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av garasjene.

1-4 Velforening

Det er pliktig medlemskap i områdets velforening som evt. vil bli etablert i boligområdet. Kostnadene ved forvaltning/drift av velforeningen vil bli fordelt på medlemmene.

1-5 Utvidelse av borettslaget

Utbygger forbeholder seg retten til å innlemme byggetrinn 2, i trinn 1, slik at det blir organisert som ett borettslag. Denne retten er videre regulert i egen avtale mellom borettslaget og utbygger. Trinn 1 kan da bli utvidet med det antall andeler som gjelder for de neste trinnene.

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra utbygger.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

(4) I tillegg har stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 dager årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- vilkår for utvidet adgang for kjøp av andel for juridiske enheter (pkt 2-1 (4))
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettsloven

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

Borettslaget



ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SJØSIDEN HOVDE

Vedtatt på ordinær generalforsamling 8. mai 2023.

Ordensregler kan bare endres på generalforsamling, herunder ekstraordinær generalforsamling, med minimum simpelt flertall av de avgitte stemmene.

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET SJØSIDEN HOVDE

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes evne til å omgås mennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler. Derfor er disse ordensreglene utarbeidet og skal følges av beboere og gjester.

1. RENHOLD

Borettslaget har avtale med vaskebyrå, som vasker innendørs fellesarealer. Om du av ulike årsaker skitner til mer enn normalt, forventes det at du vasker opp dette.

Tøy og gulvmatter skal ikke ristes fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Til dette nyttes svalgang. Klesvask, tepper o.l. skal ikke henge over rekkverket på balkongene.

2. DUGNADER

Alle andelseiere må påregne å delta på dugnader i regi av borettslaget. Typisk eksempel på dugnader er rydding og stell av borettslagets utearealer. Det er styret som organiserer dugnadene.

3. PARKERING

Alle andelseiere har minimum en parkeringsplass i parkeringskjeller. Innenfor tildelt oppmerket plass kan andelseier sette bil, sykkel, tilhenger etc. Disse skal ikke plasseres slik at de er til ulempe eller hinder for andre som benytter parkeringsplassene ved siden av. Det skal ikke lagres noe utenfor oppmerkede plasser.

I tillegg er det umerkede plasser langs veien. I tillegg til at disse kan benyttes av beboerne er de også ment for besøkende. Ingen av disse kan reserveres, og skal ikke nyttes til langtidsparkering av biler, bobiler, tilhengere etc, eller benyttes av større kjøretøy.

I tillegg til at sykler kan parkeres på egen parkeringsplass i fellesgarasjene, kan de utendørs parkeres i de monterte sykkelstativene. Sykler skal ikke etterlates på svalgang.

4. MOTORISERT FERDSEL PÅ BAKSIDEN AV BLOKKENE

Motorisert ferdsel på baksiden av blokkene skal som hovedregel unngås. Det kan tillates i enkelte tilfeller ved strengt nødvendig behov. Ferdsl tillates kun utenom Borettslagets stillesteder. Tomgangskjøring og permanent parkering av biler er ikke tillatt. Parkering av tilhengere må godkjennes av styret.

5. RO I HUSET

Trappeoppgang og heis skal ikke benyttes som oppholdssted eller lekeplass. Bråk, støy og musikk som forstyrrer naboene må ikke forekomme. Det skal være ro i huset mellom kl 2300 og kl 0800. Hvis en beboer skal ha selskapelighet utover kl 2300, bør naboene få varsel om dette på forhånd.

Støyende håndverksvirksomhet skal fortrinnsvis utføres mellom kl 0800 og kl 2000 på ukedager. Unntaksvis kan det utføres på helg, mellom kl 1000 – kl 1600 på lørdager. På søn- og helligdager skal det ikke forekomme støyende håndverksvirksomhet

6. HUNDE- OG KATTEHOLD

Hunde- og katteeiere må ta hensyn til de andre beboerne. Hunder og katter skal være i bånd på borettslagets område. Antall husdyr i borettslaget skal ikke overstige to pr andel. Hunde- og katteeiere plikter å ta opp ekskrementer etter sine husdyr på borettslagets område. Vasking og børsting av hunder og katter skal ikke forekomme på balkong eller svalgang.

7. VEGGDYRKONTROLL

Borettslavere må straks melde fra til borettslaget hvis det observeres veggdyr, skjeggkre, sølvkre, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må borettslaver for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom borettslaver ikke iverksetter de nødvendige tiltak, har borettslaget anledning til å sette i verk desinfeksjon for borettslaverens regning.

8. KILDESORTERING AV AVFALL

Restavfall, papp/papir, matavfall og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste. Returprodukter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes på kommunens gjenvinningsstasjoner. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apoteket.

9. GRILLING

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill i blokkene. Beboerne er selv ansvarlig for å oppbevare gassflasker forskriftsmessig. Se dsb.no/lover/farlige-stoffer/artikler/gassanlegg-i-boligsameier.

10. BLOMSTERKASSER, UTSMYKKING OG TILBYGG

Målsetningen er at blokkene i sin helhet skal se ryddige ut. Tilbygg, blomsterkasser og

moderat utsmykning kan benyttes innenfor balkongens vertikale utstrekning. Vegger på blokkene skal ikke dekoreres.

Ved tilbygg på egen terrasse eller balkong skal det tilstrebes å beholde byggets opprinnelige form, linjeføringer, farger og visuelt uttrykk. Materialtyper, farger og vindusstørrelser/-typer skal harmonere med tidligere brukte materialer og farger. Tilbygg skal innpasses i nåværende bygningsmasse slik at det faller naturlig inn i opprinnelig bygg. Tilbygg og «innglassing» av veranda skal tegnes og beskrives i søknad og godkjennes av borettslagets styre etter at nødvendig nabovarsel er gjennomført. Alle tilbygg og byggeprosjekter skal ha et godkjent byggefirma som skal utføre og ivareta ansvarsrett, nødvendig rådgivning og varsel/søknader til kommunale myndigheter.

11. RØYKING OG BRUK AV ILD I FELLESROM

Røyking og bruk av ild skal ikke forekomme i fellesrom. Eventuell røyking på terrasse skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

12. INFORMASJON TIL OG MELLOM BEBOERE

En informasjonstavle er satt opp ved inngangspartiet i U etg. Her vil informasjon av generell karakter bli hengt opp. I tillegg vil innkalling til generalforsamling, informasjonsmøter etc bli sendt på e-post, evt bli lagt i postkassene.

13. PLIKTER OG MISLIGHOLD

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen felleskapet skal ta hensyn til hverandre og trives her. Reglene skal ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre at bomiljø som de fleste kan være fornøyd med. Alle beboere må derfor sette seg inn i ordensreglene og følge dem.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Sjøsidan Hovde

Tid: Tirsdag 18.03.2025 - kl. 19:00
Sted: ØBK - Huset

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

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

2. Årsoppgjør for 2024

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

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Forslag til vedtektsendring

Som andelseiere i Borettslaget Sjøsidan Hovde er det ønskelig å få mer informasjon om den løpende driften av borettslaget.

I Lov om Borettslag (LoB) § 8-8 står det:

«Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ».

Loven viser til at styret har ansvar for å lede driften av borettslaget på vegne av den enkelte andelseier i borettslaget. Det vil derfor være ønskelig at styret løpende informerer oss andelseiere om sin virksomhet ved å legge ut protokoll fra styremøtene.

Det skal bemerkes at loven ikke pålegger styret å fremlegge protokoll fra styremøtene

slik det her foreslås. Men det er heller ikke til hinder for at generalforsamlingen kan legge til et eget punkt i vedtektene hvor styret etter styremøtene legger frem protokoll m/saksfremlegg og vedtak.

Med dette blir vi som andelseiere mer inkludert og kjent med driften av borettslaget samt dets helhetlige arbeidsomfang og virke. På bakgrunn av dette ønsker vi å fremme følgende:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Borettslaget Sjøsidan Hovde vedtar følgende tillegg til vedtektene:

§ 8-2 (4) «Styret skal etter styremøtene legge frem protokollen m/saksfremlegg og vedtak til informasjon for borettslagets medlemmer.»

Styrets innstilling: Styret tenker forslaget er problematisk, i den form det står. Styrets protokoll er styrets viktigste arbeidsdokument, og er til for styrets del; ikke for beboernes del. Protokollen er altså et internt arbeidsdokument, der generell offentliggjøring kan være klart negativt. Som hjemmel vil man nok tenke på lovens system og organenes funksjon.

Dernest må styret ivareta sin taushetsplikt, borettslagslova § 13-1 og reglene for personvern, jf personopplysningsloven.

Styret kan gi innsyn i enkeltsaker, men må passe på taushet/personvern, ved evt å sladde opplysninger.

Samtidig er det viktig å ivareta beboernes berettigede informasjonsbehov, som styret tenker kan gjøres ved at styret gir løpende informasjon om saker som gjelder bygget, fellesområder, innkjøp av tjenester etc.

Se ellers: <https://tobb.no/itobb/innsynsrett-i-arbeid/>

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Elin Synnøve Arntzen

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Toril Haagenstad Vik

Bendik Østmoen

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Oscar Harridsleff Henriksen-Grue

Tove Synnøvf Hoff Solem

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Tom Christiansen

Eldar Vik

5.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

05.03.2025
Borettslaget Sjøsidan Hovde
styret

Borettslaget Sjøsiden Hovde - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 144 888	830 136	1 099 090	1 245 269
Felleskostnader kapitaldel		1 577 249	1 825 650	2 274 009	1 353 358
Tillegg elektroniske fellesavtaler		159 873	130 752	149 136	155 688
Andre driftsinntekter	1	37 807	26 729	10 000	10 000
Innbetaling IN-ordning		12 572 000	2 614 000	0	0
Sum driftsinntekter		15 491 816	5 427 266	3 532 235	2 764 315
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-5 798	-4 028	-4 240	-5 830
Styrehonorar		-54 700	-38 000	-40 000	-60 000
Avskrivninger		-4 300	-358	0	-4 300
Forretningsførerhonorar		-77 778	-75 208	-77 780	-80 350
Honorar administrative tjenester		-17 102	-16 551	-12 130	-12 860
Eksterne honorar	3	-26 674	-8 363	-8 670	-9 200
Kontingent boligbyggelag		-9 425	-8 100	-8 775	-10 150
Drifts- og serviceavtaler	4	-199 717	-221 106	-213 020	-231 220
Vaktmestertjenester		0	-10 500	-30 000	0
Renholdstjenester		-29 606	-38 297	-38 000	-35 000
Løpende vedlikehold	5	-48 609	-32 910	-50 000	-50 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-40 000	-40 000
Elektroniske fellesavtaler		-173 030	-114 430	-149 136	-155 688
Forsikring		-91 247	-84 120	-90 470	-102 455
Kommunale tjenester og renovasjon		-348 758	-289 921	-304 415	-366 200
Energi, felles		-246 414	-346 027	-150 000	-165 000
Andre driftsutgifter	6	-43 351	-25 659	-28 590	-43 990
Sum driftskostnader		-1 376 509	-1 313 578	-1 245 226	-1 372 243
DRIFTSRESULTAT		14 115 307	4 113 689	2 287 009	1 392 072
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		8 123	12 343	7 000	7 000
Finanskostnader		-1 591 653	-1 817 389	-2 274 009	-1 353 358
Netto finansposter		-1 583 530	-1 805 046	-2 267 009	-1 346 358
Resultat før skattekostnad		12 531 778	2 308 643	20 000	45 714
Ordinært resultat etter skatt		12 531 778	2 308 643	20 000	45 714
ARSRESULTAT	7, 10	12 531 778	2 308 643	20 000	45 714
Disponering av totalresultat:		12 531 778	2 308 643	20 000	45 714
Overført fra annen egenkapital		-40 222	-305 357	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		12 572 000	2 614 000	0	0

Org.nr: 922 033 609 - 1017

Side 4 av 16

Borettslaget Sjøsiden Hovde - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 11	87 490 000	87 490 000
Maskiner	8	16 842	21 142
Sum anleggsmidler		87 506 842	87 511 142
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		5 318	107 777
Forskutterte kostnader MBU		593 129	440 890
Periodiserte kostnader		127 012	113 112
Mellomregning Klare Finans		50 660	43 331
Opptjente renter		8 123	12 343
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	157 143	94 895
Sum omløpsmidler		941 386	812 347
SUM EIENDELER		88 448 227	88 323 489

Org.nr: 922 033 609 - 1017

Side 5 av 16

Borettslaget Sjøsiden Hovde - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10	120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	10	29 794 000	17 222 000
Annen egenkapital	10	870	41 093
Sum egenkapital		29 914 870	17 383 093
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11, 12	22 700 000	35 272 000
Borettsinnskudd	11, 13	34 996 000	34 996 000
Sum langsiktig gjeld		57 696 000	70 268 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		123 817	96 154
Skyldig off. myndigheter		0	3 948
Forskudd kunder		52 948	35 808
Forskutterte inntekter MBU		214 053	162 553
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	28 000
Påløpte kostnader		446 539	345 934
Sum kortsiktig gjeld		837 357	672 397
Sum gjeld		58 533 357	70 940 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 448 227	88 323 489
Pantstillelser	11	57 696 000	70 268 000

Sted: _____, dato: _____

Elin Synnøve Arntzen
Leder

Bendik Østmoen
Styremedlem

Thomas Jørgen Baardsgaard
Styremedlem

Toril Haagenstad Vik
Styremedlem

Org.nr: 922 033 609 - 1017

Side 6 av 16

Borettslaget Sjøsiden Hovde - Noter 2024

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Borettslaget ble stiftet den 28.11.2018.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrerrett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Strømgjift eibil	5 858	26 729
Ekstrainnbetaling	31 948	0
Sum andre inntekter	37 807	26 729

Ekstrainnbetaling gjelder tilbakeført avsetning styrehonorar og skyldig arbeidsgiveravgift.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	5 798	4 028
Sum personalkostnader	5 798	4 028

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Org.nr: 922 033 609 - 1017

Side 7 av 16

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Fakturerte tjenester	17 790	0
Sum eksterne honorarer	26 674	8 363

Fakturerte tjenester gjelder reklamasjonstakst.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	2 520	2 900
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	30 539	33 149
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	54 178	94 073
Avtale om kontroll av el-anlegg	13 015	12 348
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	99 465	78 637
Sum drifts- og serviceavtaler	199 717	221 106

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	32 728	6 848
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	2 354	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	23 722
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	8 872	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	450	2 339
Reparasjon og vedlikehold annet	4 206	0
Sum vedlikehold	48 609	32 910

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	13 344	0
Kontorrekvisita, trykksaker	118	0
Kontingent	2 130	1 990
Generalforsamling/årsmøte	3 812	3 000
Bankgebyrer	671	674
Andre gebyrer	22 010	20 005
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 267	0
Andre kostnader	0	-9
Sum andre driftsutgifter	43 351	25 659

Andre gebyrer gjelder i hovedsak unødig uttrykning.

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	139 951	466 450
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	12 531 778	2 308 643
Tilbakeført avskrivning	4 300	358
Tilgang av anleggsmidler	0	-21 500
Avdrag IN ordning	-12 572 000	-2 614 000
Årets endring i disponible midler	-35 922	-326 499
Disponible midler i periodens slutt	104 029	139 951
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	104 029	139 951

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 500	4 000 000	83 490 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 500	4 000 000	83 490 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 658	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 842	4 000 000	83 490 000
Årets avskrivninger :	4 300	0	0
Antatt levetid i år :	5		

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Bygninger er anskaffet i år 2019.

Note 9 - BANKINNSKUD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1	1
Bankinnskudd	157 142	94 894
Sum bankinnskudd	157 143	94 895

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	17 383 093	15 074 450
Andelskapital 01.01	120 000	120 000
Andelskapital 31.12	120 000	120 000
Annen egenkapital 01.01	41 093	346 450
Arets resultat	12 531 778	2 308 643
Justering for innbetaling IN-ordning	-12 572 000	-2 614 000
Annen egenkapital 31.12	870	41 093
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	17 222 000	14 608 000
Innbetalt IN-ordning i år	12 572 000	2 614 000
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	29 794 000	17 222 000
SUM EGENKAPITAL 31.12	29 914 870	17 383 093

Andelskapitalen er kr 120 000 fordelt på 24 andeler à kr 5 000.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 11 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	87 490 000
Restgjeld 31.12	57 696 000

Pålydende pantstillelser var 104 996 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 12 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	DNB Bank ASA
Kreditor:	Oppføring borettslag
Formål:	12137797354
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2019
Opplaksår:	5,95 %
Rentesats:	Flytende rente
Betingelser:	30.03.2049
Beregnet innfridd:	52 494 000
Opprinnelig lånebeløp:	35 272 000
Lånesaldo 01.01:	12 572 000
Avdrag i perioden:	22 700 000
Lånesaldo 31.12:	21 083 076
Saldo 5 år frem i tid:	17 222 000
Andelssaldo 01.01:	12 572 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	29 794 000
Andelssaldo 31.12:	52 494 000
Sum pantegjeld for lån:	52 494 000

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137797354	1	2 274 000	2 274 000
	1	2 070 000	2 070 000
	1	2 034 000	2 034 000
	1	1 714 000	1 714 000
	2	1 710 000	3 420 000
	1	1 650 000	1 650 000
	2	1 620 000	3 240 000
	1	1 590 000	1 590 000
	2	1 410 000	2 820 000
	1	994 000	994 000
	1	894 000	894 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag
Lån 12137797354 har første avdrag 30.03.2027 med kr 124 072

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
	1	2 274 000	4 143
	1	2 070 000	3 771
	1	2 034 000	3 706
	1	1 714 000	3 123
	2	1 710 000	3 115
	1	1 650 000	3 006
	2	1 620 000	2 951
	1	1 590 000	2 897
	2	1 410 000	2 569
	1	994 000	1 811
	1	894 000	1 629

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld
Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån tatt opp i 2019 opprinnelig stort kr 52 494 000,-. Per 31.12. er det innbetalt kr 29 794 000 i individuelle innbetalinger. Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

Note 13 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	34 996 000	34 996 000
Sum innskudd	34 996 000	34 996 000

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sjøsiden Hovde.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sjøsiden Hovde

Styreleder	Elin Synnøve Arntzen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Bendik Østmoen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Toril Haagenstad Vik (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Thomas Jørgen Baardsgaard (sign.)	19.02.2025



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET SJØSIDEN HOVDE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SJØSIDEN HOVDE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxxxxx

2025-02-21 08:19:46 UTC



Penneo Dokument nøkkel: 6fMZF-S4XN-XG0WA-KLVU-M5FG-QED4V

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Sjøsidan Hovde tirsdag 18.03.2025 kl. 19:00 - Ikke bestemt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Tom Christiansen foreslått.

Vedtak:

Valgt ble: Tom Christiansen

1.2 Valg av sekretær

Elin Arntzen foreslått.

Vedtak:

Valgt ble: Elin Arntzen.

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

Vedtak:

Valgt ble:

Sigrun Eriksen

Tove Synnøve Hoff Solem

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 12

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 12

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret foreslår å øke styrehonorar fra kr 55000 til kr 60000 med bakgrunn i at styret har bestått av 3 styremedlemmer i perioden, tidligere 2 styremedlemmer.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 60000.

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Forslag til vedtektsendring

Som andelseiere i Borettslaget Sjøsidan Hovde er det ønskelig å få mer informasjon om den løpende driften av borettslaget.

I Lov om Borettslag (LoB) § 8-8 står det:

«Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ».

Loven viser til at styret har ansvar for å lede driften av borettslaget på vegne av den enkelte andelseier i borettslaget. Det vil derfor være ønskelig at styret løpende informerer oss andelseiere om sin virksomhet ved å legge ut protokoll fra styremøtene.

Det skal bemerkes at loven ikke pålegger styret å fremlegge protokoll fra styremøtene slik det her foreslås. Men det er heller ikke til hinder for at generalforsamlingen kan legge til et eget punkt i vedtektene hvor styret etter styremøtene legger frem protokoll m/saksfremlegg og vedtak.

Med dette blir vi som andelseiere mer inkludert og kjent med driften av borettslaget samt dets helhetlige arbeidsomfang og virke. På bakgrunn av dette ønsker vi å fremme følgende forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Borettslaget Sjøsidan Hovde vedtar følgende tillegg til vedtektenes paragraf 8-2(4): "Styret skal atter styremøtene legge fram protokollen m/saksfremlegg og vedtak til informasjon for borettslagets medlemmer"

Styrets innstilling:

Styret tenker forslaget er problematisk i den form det står. Styrets protokoll er styrets viktigste arbeidsdokument i den form den står. Styrets protokoll er styrets viktigste arbeidsdokument, og er altså et internt arbeidsdokument, der generell offentliggjøring kan være klart negativt. Som hjemmel vil man nok tenke på lovens system og organenes funksjon.

Dernest må styret ivareta sin taushetsplikt, burettslagslova paragraf 13-1 og reglene for personvern, jfr personopplysningsloven.

Styret kan gi innsyn i enkeltsaker, men må passe på taushet/personvern, ved evt å sladde opplysninger.

Samtidig er det viktig å ivareta beboernes berettigede informasjonsbehov, som styret tenker kan gjøres ved at styret gir løpende informasjon som saker som gjelder bygget, fellesområder, innkjøp av tjenester etc.

Vedtak:

Generalforsamlingen i Borettslaget Sjøsidan Hovde vedtar følgende tillegg til vedtektenes paragraf 8-2(4): "Styret skal atter styremøtene legge fram protokollen m/saksfremlegg og vedtak til informasjon for borettslagets medlemmer. Styret må ivareta sin taushetsplikt, burettslagslova paragraf 13-1 og reglene for personvern, jfr personopplysningsloven. Styret kan gi innsyn i enkeltsaker men må passe på at taushetsplikt og personvern ivaretas ved å sladde opplysninger.

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Elin Synnøve Amtzen

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Terje Aursand

Protokoll for Borettslaget Sjøsidan Hovde

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tom Christiansen (sign.)	18.03.2025
Sekretær	Elin Synnøve Arntzen (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Tove Synnøve Hoff Solem (sign.)	18.03.2025
Protokollvitne	Sigrunn Eriksen (sign.)	18.03.2025

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Toril Haagenstad Vik

Bendik Østmoen

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Tove Kristin Andersen

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Oscar Harridsleff Henriksen-Grue

Tove Synnøve Hoff Solem

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Oscar Henriksen-Grue (gjenvalg)
Trond Arve Rønne

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Tom Christiansen

Eldar Vik

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Tom Christiansen (gjenvalg)

Eldar Vik (gjenvalg)

5.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:
Terje Aursand

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:
Styret velger en vara.

PROTOKOLL FRA Styremøte Januar

Organisasjon: Borettslaget Sjøsiden Hovde

Dato: 14.01.2026 kl 19:00 - 20:00

Sted: Sjøsiden 115

Til stede:

Terje Aursand, Leder Møteleder

Thomas Jørgen Baardsgaard, Styremedlem

Tove Kristin Andersen, Styremedlem

Tor Erik Brunsvik

Sak nr 20260001 Rens av vann og oppvarmingsasystemet i Borettslaget Sjøsiden Hovde

Rens av vann og oppvarmingsasystemet i Borettslaget Sjøsiden Hovde. Apurgo AS gjennomførte vann og systemrensing av våre systemer 8-9 des 2025.

Gjenstående saker:

- Opplæring av vår serviceoperatør i bruk av anlegget
- Monter strømforsyning i teknisk rom for filter og monitor system med varsling fra Apurgo.
- Opprette varsling til vår serviceoperatør fra Apurgo
- Bytte av målere og ombygging av målesystemet til digitalt system
- Be Comfort Fosen og Techem om å snakke sammen om og spesifisere kostnaden for ombygging til digitale målere
- Anmode TOBB om å ta denne kostnaden

Vedtak:

Thomas får fullmakt til å gjennomføre avslutning av denne saken dersom det påløper ekstra kostnader tas dette med styret

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Sak nr 20260002 Tetting av yttervegg trappeoppgang Sjøsiden Hovde Borettslag AS

Sammenligne TOBB sitt forslag med innhentet forslag til løsning fra Rædergaard AS ift tetting av yttervegg på trappetårn.

Rædergaards forslag foretrekkes fordi det er en mer permanent og fullstendig løsning som vi stå seg bedre over tid. Videre er denne løsningen basert på lokal håndverkserfaring i 2023-2025 fra tilsvarende skader og avvik på bygg utført av den samme entreprenør Einar Brekstad AS som bygde Sjøsiden Hovde.

Vedtak:

TOBB anmodes om å velge vårt forslag fra Rædergaard entreprenør AS som løsning på avviket med vanninntrengning i Trappetårn.

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Sak nr 20260003 Åpne avvik om for høy fuktighet i bakvegg garasjer og drenering av overflatevann

Underentreprenør til Einar Brekstad AS, Roger Hvidtsand AS opplyser i sin rapport om arbeidene med drenering under byggeperioden at det var noen underprosjekt som ble tatt ut av byggeprosjektet fordi økonomien ikke tillot å fullføre arbeidene bak blokkene som planlagt i den opprinnelige planen for utbyggingen.

Det var planlagt og godkjent å samle avløpsvannet fra svalgangene i en overvannledning som

Side 1 av 3

skulle kobles til det kommunale avløpssystemet for overvann. La oss få dette utført som et tiltak for ordne opp i avviket.

Dersom drenering og de andre tiltakene om bedre oppvarming, rengjøring av filter og høy luftgjennomstrømning i garasjene ikke fører frem vil styret igjen forfølge saken til den er løst. Fuktmålinger i bakveggen skal ned på et akseptabelt nivå før vi gir oss på denne saken.

Vedtak:

TOBB anmodes om å åpne saken og forfølge den til saken er løst etter en drenering ifm Byggetrinn 2 og blokk C og D ila 2026.

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Sak nr 20260004 Fastsettelse av dato for årsmøte/generalforsamling i 2026.

Jfr. vedtektene skal årsmøte/generalforsamling avholdes innen utgangen av juni. TOBB har fastsatt at vi skal avholde årsmøte/generalforsamling 18.03.2026 kl. 19.00 i møtelokale ØBK klubbhus. (Ved REMA 1000)

Frist for å melde sak til årsmøtet er 15.02.2026.

Vedtak:

Årsmøte/generalforsamling avholdes 18.03.2026 kl. 19.00 i møtelokale ØBK klubbhus. (Ved REMA 1000.)

Frist for å melde sak for årsmøtet er 15.02.2026

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Side 2 av 3

Signert for Borettslaget Sjøsiden Hovde

Dokumentet er signert elektronisk av:

Styreleder	Terje Aursand	14.01.2026
Styremedlem	Thomas Jørgen Baardsgaard	15.01.2026
Styremedlem	Tove Kristin Andersen	14.01.2026

Plan og forvaltning

ØYSTEIN THOMMESEN AS

Kjøpmannsgata 17
7013 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	22896/2020/166/455/HANSUR	09.11.2020

VEDTAK - FERDIGATTEST FOR OPPFØRING AV BOLIGBLOKK A OG B - 166/455 - SJØSIDEN 7, 7130 BREKSTAD

Ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10, er gitt for tiltak på eiendommen:

Adresse	Gnr/bnr.	Fnr.	Snr.
Sjøsiden 7, 7130 Brekstad	166/455		

Ansvarlig søker: ØYSTEIN THOMMESEN AS

Tiltakshaver: BORETTSLAGET SJØSIDEN HOVDE

Tiltakets art: Oppføring av boligblokk A og B, bygningsnr. 300582172, 300582232

Vedtaksdato	Vedtaksnr.
03.07.2013	13/74
03.10.2016	16/94
06.12.2017	17/163
20.12.2017	17/174
06.02.2018	18/19
15.05.2018	18/51
17.10.2018	18/109
28.02.2019	
09.11.2020	20/536
09.11.2020	20/537

Ferdigmeldt dato:	av:
06.10.2020	ØYSTEIN THOMMESEN AS

- Ansvarlig søker har levert utkvittert gjennomføringsplan datert 06.10.2020. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at dokumentkontroll av samsvarserklæringer/kontrollerklæringer er gjennomført med tilfredsstillende resultat.
- Tiltaket eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse jf. plan- og bygningsloven § 20-1d).

Klage:

Vedtaket kan påklages i samsvar med forvaltningsloven kap. VI. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Ørland kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Klagen må angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om ønskelig kan Ørland kommune være behjelpelig med utforming av klage.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Hanna Surgai
byggesaksbehandler
Ørland kommune

Kopi til:

BORETTSLAGET SJØSIDEN HOVDE Krabugata 1 7011 TRONDHEIM

Sjøsiden 71

Nabolaget Hovde/Reksterberget - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ørland ungdomsskole	21 min	1.6 km
Ørland lufthavn	10 min	
Trondheim Værnes	2 t 27 min	

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.)	25 min	1.9 km
215 elever, 18 klasser		
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min	1.6 km
175 elever, 10 klasser		
Fosen videregående skole	19 min	16 km
328 elever, 31 klasser		
Åfjord videregående skole	56 min	60 km
145 elever, 12 klasser		

Ladepunkt for el-bil

Rissa Kraftlag Skolegata 15	17 min
-----------------------------	--------

«God utsikt mot Trondheimsfjorden. Gåavstand til sentrum, hurtigbåt med forbindelse til Trondheim.»



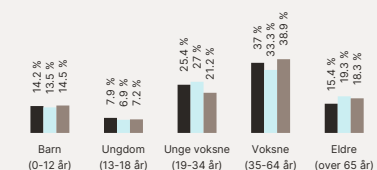
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovde/Reksterberget	1 298	604
Ottersbo	2 450	1 341
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	18 min	1.4 km
19 barn		
Futura barnehage (1-5 år)	9 min	5.1 km
117 barn		
Opphaug naturbarnehage (1-5 år)	10 min	6.5 km
65 barn		

Dagligvare

Bunnpris Brekstad	24 min	1.8 km
PostNord, søndagsåpent		
Rema 1000 Ørlandet Sentrum	25 min	1.8 km
PostNord		

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel
- 3. Gående

Trafikk
Lite trafikk 93/100

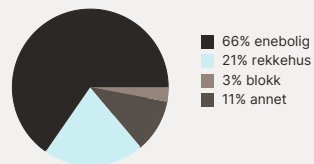
Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

- Realskolebanen 19 min
Fotball 1.4 km
- Ørland ungdomsskole 20 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.5 km
- EasyFit Brekstad 23 min
- Fosen Trenings- og kampsportse... 5 min

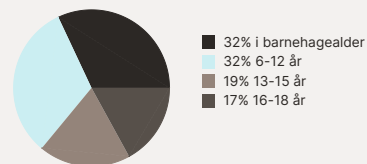
Boligmasse



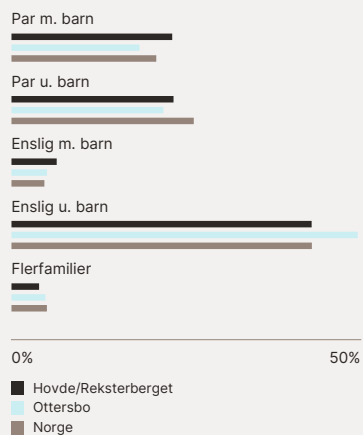
Varer/Tjenester

- Libra Kjøpesenter 6 min
- Vitusapotek Brekstad 6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

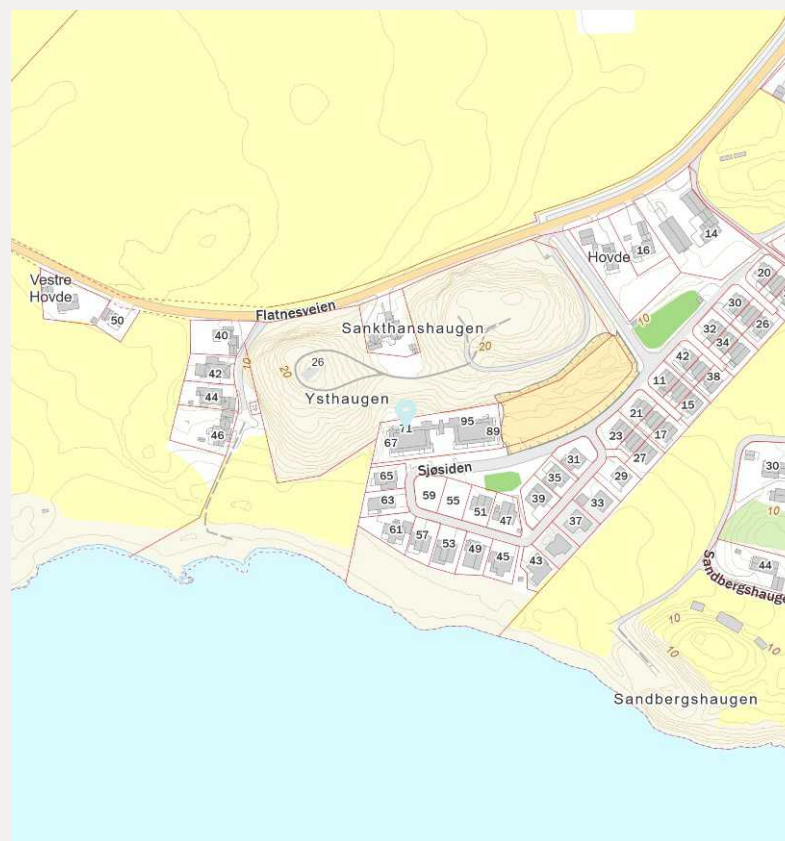
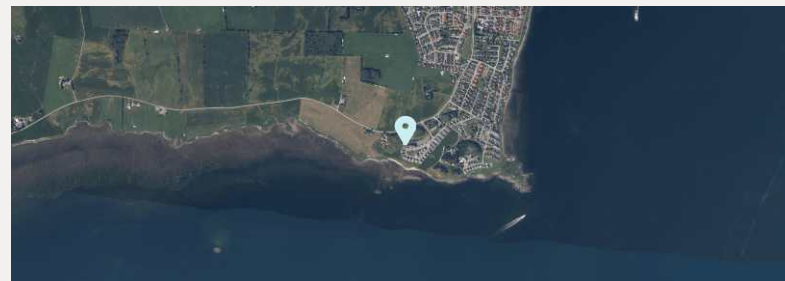


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69240218

Adresse: Sjøside 71, 7130 Brekstad

Betegnelse: Gnr. 166, Bnr. 455, andelsnr. 3 i Borettslaget Sjøside Hovde, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--

Nylander & Partners, Fosen Tlf: 41454746 fosen@nylanderpartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 28.02.2026 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

