

Skoglyveien 32

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Skoglyveien 32

6

Nøkkelinformasjon

29

Plantegninger

32

Eiendommen

41

Tekniske dokumenter



Velkommen til Skoglyveien 32!

Velkommen til

Skoglyveien 32



Stue

Skoglyveien 32

Prisantydning	2 450 000
Fellesgjeld	8 744
Omkostninger	62 718
Totalpris	2 521 462

Fellesutgifter	2 557 pr. mnd.
Bruksareal	65 m ²
BRA-i	60 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA-b	0
TBA	25 m ²
Soverom	1
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	1 744 m ²
Byggeår	2014

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

97148336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad





Stue



Detalj



Kjøkken



Kjøkken



Åpen stue kjøkken løsning



Stue/Kjøkken



Stue



Stue



Gang



Soverom



Garderobenisje på soverom



Bad



Bad



Entré



Entré



Vaskerom/teknisk rom



Terrasse og inngangsparti



Terrasse



Fassade



Fassade



Fassade



Fassade

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 65,0 m²

- BRA-i: 60,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 25,0 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 godt etablert boligfelt i Skankegrenda på Opphaug.

Dette er et rolig boligfelt med naboer i alle aldre.

Eiendommen ligger 4 km unna Brekstad sentrum. Brekstad er kommunesenteret i Ørland kommune. Her har man gangavstand til alle tjenester og servicetilbud. Brekstad kan by på alt av tjenester

og servicetilbud. Kulturhus med blant annet kino og bibliotek. Her har man tilbud for store og små. Brekstad småbåthavn og marina ligger like ved som er et ypperlig utgangspunkt for båt - og sjøliv.

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

I 2015 startet arbeidet med å gjenskape de historiske vegene i Austråttlandskapet. Et nett av gang- og sykkelveger skal forbinde Brekstad, Ottersbo, Røstadhaugan, Austrått og Rusaset. De nye traseene vil åpne opp unike deler av herregårdslandskapet mellom borgen og Rusasetfjellet. Disse traseene har ikke vært farbare og tilgjengelige for folk på mange hundre år.

Nærmeste barnehage er Futura Barnehage (2 km), Teletunet Gårdsbarnehage (3 km) og Borgen Barnehage (4,8km) for barn fra 0 til 6 år. Opphaug skole, med klassetrinnene 1. til 7. klasse ligger også 3 km unna. Ørland Ungdomsskole ligger ca. 4 km unna. Fosen Videregående skole ligger 13 km unna i Botngård.

Ørland er en kommune som virkelig er i medvind for tiden da 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

Boligen inneholder:

2. etasje: Entré/gang, vaskerom/teknisk rom, soverom, bad, stue og kjøkken.

Utvendig bod i 1.etasje.

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 vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering i carport

Diverse

Vedtektene sier at det er pliktig medlemskap i området Velforeningen. Ikke etablert velforening så det betales ikke velforeningskontingent

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt

eller soppskader?

"Det er byttet ut skadet våtromsplater."

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

"Våtroms plater er byttet av faglært"

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsopp-gave.

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: 13

TG 2: 2

TG 3: 0

TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Vaskerom: Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt. Det er etablert sluk i gulvet. Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp. Det er manglende avtrekk fra vaskerom. TG 2 grunnet dette.

-VVS: Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Varmtvannsbereder er etablert i

rom med sluk. 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 lter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte lter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal lter byttes vår og høst. Det mangler ventilering av vaskerom. TG 2 kun pga på dette.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Taktekking og beslag: Taktekkingen ble ikke dette kontrollert, da det er attak uten tilgang for inspeksjon.

-Takrenner og nedløp: Taknedløp er tilkoblet avløp/drens og er skjult i konstruksjonen, da det er attak og innvendig taknedløp.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig. Bygningen er oppført med støpt gulv og støpte murer. Konstruksjon i tre og mur. Utvendig er bygningen bekledd med stående trekledning og fasadeplater. Takkonstruksjon er ett attak, tekket med

takmembran. Vinduer i tre med 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygnings-sakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1744,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 25.11.2014. Ferdigattest gjelder for del av horisontal tomannsbolig.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og varmepumpe.

Energikarakter: B - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 450 000,-

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

61 450,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

267,50,- (Gebyr panteattest)

-
2 540 162,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

-
Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 2 557,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

- Felleskostnad driftsdel Kr 2286,-
- Tilleggsytelser: Tillegg Forr.hon.Revisjon Kr 271,-

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

Kr. 13 848,- for 2024.

De kommunale avgiftene er fordelt på følgende poster:

- Vann Kr 5268,-
- Kloakk Rens Kr 5090,-

Det er 4 terminer i året. Gebyret kan variere fra en termin til en annen.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Renov. nabodeling 660/80 I Kr 4080,-
- Nabosamarbeid Kr -720,-
- Kommunal andel renov. Kr 125,-

Renovasjon/slam betales over 4 terminer pr. år, og faktureres av Fosen Renovasjon IKS. Gebyret kan variere fra en termin til en annen.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring samt kommunale avgifter og renovasjonsgebyr, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 8 744,- pr. 07.11.2024.

Selskapets totale gjeld er kr. 90 068,- pr. 07.11.2024.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 5 822,- pr. 31.12.2023.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 12135229707, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 07.11.2024: 7.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 07.11.2024: 90 068
Andel av saldo: 8 745 Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.12.2034) Flytende rente

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 682 913,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 595 068,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Sameiet

, Orgnr:
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB

Sameiet består av xxx seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 10/103.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Frende Skadeforsikring AS med politenr. 1204372.

Regnskap

Økonomisk oversikt:

Resultatet for siste godkjente regnskap var kr. 177 001,-
Egenkapitalen i borettslaget utgjorde pr. 31.12.2023 kr.-79 559,-

Overskudd ble overført til annen egenkapital.

Vedtekter og husordensregler

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og

rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenner/parabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.
- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.
- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt ifølge sameiets/borettslagets husordensregler. Se vedlagte husordensregler for mer informasjon.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan for Skogly boligfelt, datert 22.10.2012 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 22.10.2012, godkjent planutvalget 02.07.2013

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 466463, tgl. 10.06.2014 - Seksjonering
SNR: 6
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 60 / 618

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

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:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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 overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema 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 overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom 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.

Boligkjøperforsikring

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.

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, til megler Aleksander Buvarp per e-post aleksander.buvarp@nylanderpartners.no eller sms: +47 97 14 83 36. 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. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. 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. 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 budaskept.

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 bygningssakyndig 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 hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 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 eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen

med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (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 AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

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 www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Marcus Sand Holmen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Skoglyveien 32.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 182, bnr.

472, snr. 6 i Ørland.

Sameiebrøk: 10/103.

Vårt oppdragsnummer er 69240292.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 55 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 3 500,00

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.

Ansvarlig megler er Aleksander Buvarp / +47 97 14 83 36/ aleksander.buvarp@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 14.11.2024

Tekniske
dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Skoglyveien 32

7140 OPPHAUG

5057/182/472/6/0/0

Rapportdato

12.11.2024

TG 0  1

TG 1  13

TG 2  2

TG 3  0

TG IU  2

SKOGLYVEIEN 32 - 5057/182/472/6/0/0

SKOGLYVEIEN 32 - 5057/182/472/6/0/0



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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 trygghetsinformasjonsgrunnlag 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.

Befaring utført den 06.11.2024 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobsliå 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no



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

Tilstandsgradene

TG 0 

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1 

Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3 

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU 

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet 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 bygningsdeler 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 TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

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 ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

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 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TGO).

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 TGO 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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.

SKOGLYVEIEN 32 - 5057/182/472/6/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere 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: Skoglyveien 32 , 7140, OPPHAUG

Matrikkel: 5057/182/472/6/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2014

Tomt: 1 743.90 m²

Hjemmelshaver(e): Marcus Holmen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig. Bygningen er oppført med støpt gulv og støpte murer. Konstruksjon i tre og mur. Utvendig er bygningen bekledd med stående trekledning og fasadeplater. Takkonstruksjon er ett flattak, teknet med takmembran. Vinduer i tre med 2-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 brukslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige straksiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppraderinger etter byggeår:

Selger har kun utført små arbeid på innvendige overflater i boligen.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

SKOGLYVEIEN 32 - 5057/182/472/6/0/0



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 måleverdige. 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 begrensinger som rekkverk ol.

2.etasje			
Primærrom 60 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 60 m ²	BTA 66 m ²
Beskrivelse primærrom Entre/gang, vaskerom/teknisk rom, 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. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2.etasje			
BRA-i 60 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 25 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, vaskerom/teknisk rom, soverom, bad, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Utvendig bod i 1.etasje.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong ved inngang.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA 65 m ²	

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

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



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.

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Vaskerom: Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt. Det er etablert sluk i gulvet. Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp. Det er manglende avtrekk fra vaskerom. TG 2 grunnet dette.

VVS: Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Varmtvannsbereider er etablert i rom med sluk. 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. Det mangler ventilering av vaskerom. TG 2 kun pga på dette.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

2

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Taktekking og beslag: Taktekkingen ble ikke dette kontrollert, da det er flattak uten tilgang for inspeksjon.

Takrenner og nedløp: Taknedløp er tilkoblet avløp/drens og er skjult i konstruksjonen, da det er flattak og innvendig taknedløp.

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

1 Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

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

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

9/27

3 Grunnmur / fundamenter

TG 1 

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:


Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringdagen.

På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

4 Radonsikring

TG 1 

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Ja

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger. Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m³, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m³.

Utbygger har bekreftet via ferdigattest at boligen er utført med sikring mot radon.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Utbygger har via søknad om ferdigattest bekreftet at bygget er utført etter gjeldende forskrifter og at tiltak mot radon er utført.

5 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

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

11/27

6 Yttervegger / fasader

TG 1 

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Stående trekledning, Fasadeplater

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående trekledning og felter med fasadeplater.

Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befæringsdagen.

Ingen tegn til skader med behov for tiltak ble registrert.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

12/27

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollerer vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurderer 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 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Trekarmsdører.

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.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

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.

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

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 rekkverkhøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Støpt dekke som er tekket med takmembran.

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

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 impregneret materialer er 20-30 år.

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

9 Takkonstruksjon

TG 1 

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Flatt tak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himlinger innvendig.

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

10 Taktekking og beslag

TG IU 

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkningen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stige-trinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takmembran

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Taktekkingen ble ikke dette kontrollert, da det er flattak uten tilgang for inspeksjon.

Levetid:

- ⚠ Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.
- ⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.
- ⚠ Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.
- ⚠ Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
- ⚠ Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.
- ⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- ⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

11 Takrenner og nedløp



Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plast, Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

Taknedløp er tilkoblet avløp/drens og er skjult i konstruksjonen, da det er flattak og innvendig taknedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler kontroll av taknedløp/avløp ved tilgang til tak.

Levetid:

⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

12 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommet er fra opprinnelig byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

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 1,8cm fra topp overflate flis ved dør til topp overflate ved sluk.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Det er nye baderomspalter på våtrommet. Fra november 2024.

Levetid:

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

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 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 eierskifterapport. 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.



SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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.

Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse.

Levetid:

- ! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ! Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- ! Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- ! Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 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 brukslitasje.

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

19/27

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

- ! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 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?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

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.

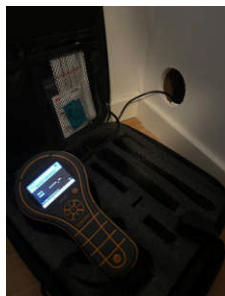
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfældige valgte plasser.

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

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

20/27

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

13 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:
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.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

21/27

14 Vaskerom

TG 2 

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

Totalvurdering

Kommentar:
Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt.
Det er etablert sluk i gulvet. Vaskerommet innehar opplegg for vaskemaskin med kran og avløp.

Det er manglende avtrekk fra vaskerom. TG 2 grunnet dette.

15 Øvrige rom

TG 1 

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svartesopp 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.

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

22/27

16 Kjøkken

TG 1 

Her vurderes om det er støvkondens, 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 i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Stekeovn, Platetopp, Kombiskap, 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.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

17 VVS

TG 2 

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet 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

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Varmepumpe

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Vaskerom / teknisk rom.

Er varmtvannsbereideren kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereideren er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Bereideren er datert 2014 og rommer ca 200 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Varmtvannsbereider er etablert i rom med sluk. 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.

Det mangler ventilering av vaskerom. TG 2 kun pga på dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på vaskerom.

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/AT2/6/0/0

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/472/6/0/0

25/27

18

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 kabelinnføringer 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 vaskerom/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet.

Samsvarserklæring gjelder installasjon av lys, stikk og varme i leilighet på «stripa».

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?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsbereidere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

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.

Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.

Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/472/6/0/0

26/27

19 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 registreres 1stk 6kg skumapparat i boligen på befaringsdag.

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

Er det etablert røykvarslere?

Det er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen på befaringsdag.

SKOGLYVEIEN 32 - 50157/182/472/6/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	69240292		
Adresse	Skoglyveien 32		
Postnummer	7140	Poststed	OPPHAUG
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2år1mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tobb	Polise/avtalenr.	
Selger1 fornavn	Marcus Sand	Selger1 etternavn	Holmen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det er byttet ut skadet våtromsplater.

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

Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

Våtroms plater er byttet av faglært

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleilighet, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsleilighet
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

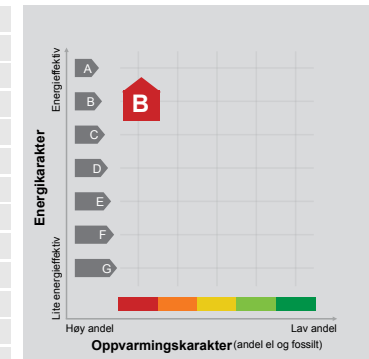
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartssjønninger, herunder BAKID.

ENERGIATTEST

Adresse	Skoglyveien 32
Postnummer	7140
Sted	OPPHAUG
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	182
Bruksnummer	472
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	300437157
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-49966
Dato	12.11.2024
Innmeldt av	RAYMOND ANDRÉ MOEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Luft kort og effektivt**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

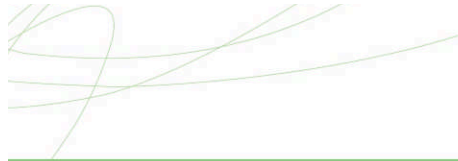
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plottet til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Deres ref.

Vår ref.
26074/2014/1621/82/433/ARNNOR

Dato
25.11.2014

Ferdigattest Etter plan – og bygningsloven av 27. juni 2008 § 21-10

Er gitt for eiendommen:

Adresse Skoglyveien, 7140 OPPHAUG	Gnr. 82	Bnr. 472	Fnr. 0	Snr. 3
--------------------------------------	------------	-------------	-----------	-----------

Ansvarlig søker: Rædergård Entreprenør AS

Tiltakshaver: Rædergård Entreprenør AS

Tiltakets art: Del av horisontal tomannsbolig

Vedtatt av:

Vedtaksdato: Vedt.nr.:

Virksomhetsleder PBO

31.05.2014

16/64

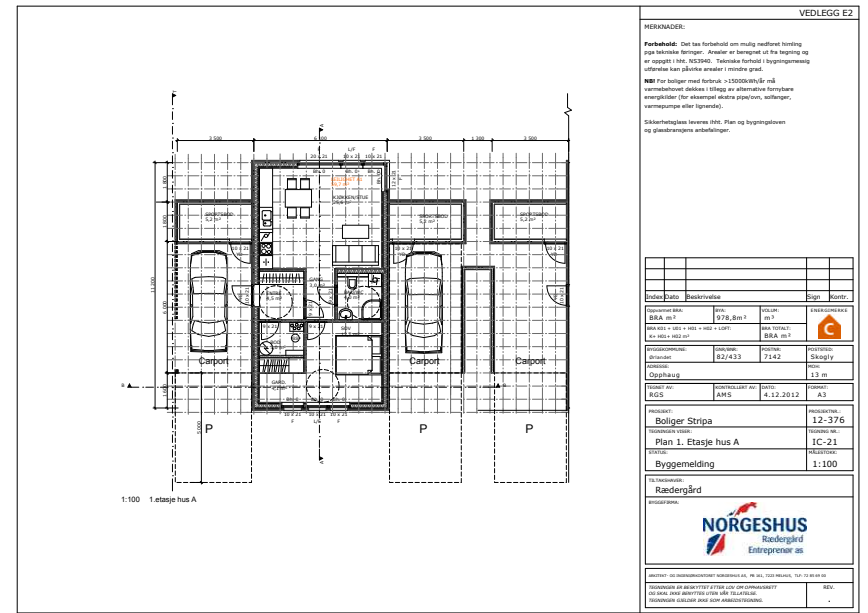
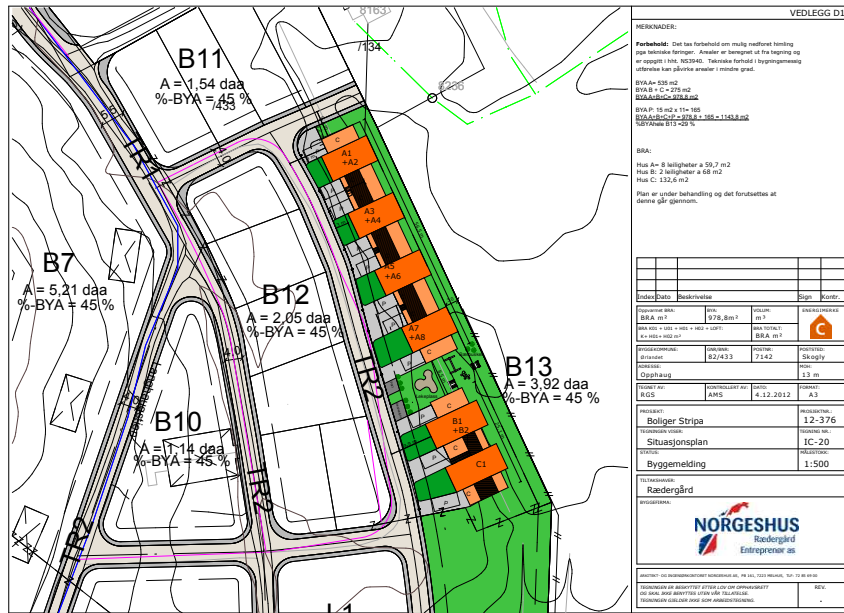
Ferdigattest gis med bakgrunn i søknad om ferdigattest av 04.11.2014 der ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

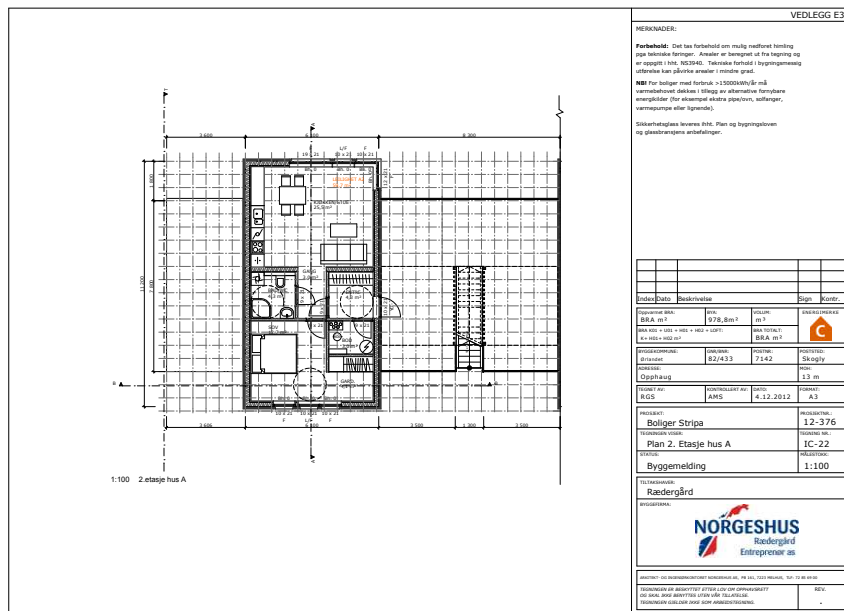
Bygninger eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. Pbl § 20-1.

Merknader:

Med hilsen

Arne Nordgård
avdelingsingeniør





VEDLEGG E3

MERKNADER:
Forbehold: Det tas forbehold om mulig vedtatt løsning på tekniske foringer. Analyser og beregning ut fra tegning og er appsett i MS. MS3045. Tekniske foringer i byggingen og utførelse kan påvirke endret i enkelte detaljer.
NB! For boliger med forbruk >15000kWh/år må vannvarmestille (tilsatt) og alternative fornybare energikilder (for eksempel soleneri pannel, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sistemregulering levert i MS. Plan og byggingstegn og gjenstandenes utseendet.

Indeks	Beskrivelse	Sign	Kompr.
Indeks	Beskrivelse	Sign	Kompr.
Forslagslagt area	978,8m ²	0,00	1
BRA m ²	978,8m ²		1
BRA m ² - 10% - 10% - 10% + 10% + 10%	978,8m ²		1
Utsatt m ²			
Forslagslagt	978,8m ²		
Beskrivelse	978,8m ²		
Opplyst	978,8m ²		
Opplyst	978,8m ²		
Opplyst	978,8m ²		
Opplyst	978,8m ²		

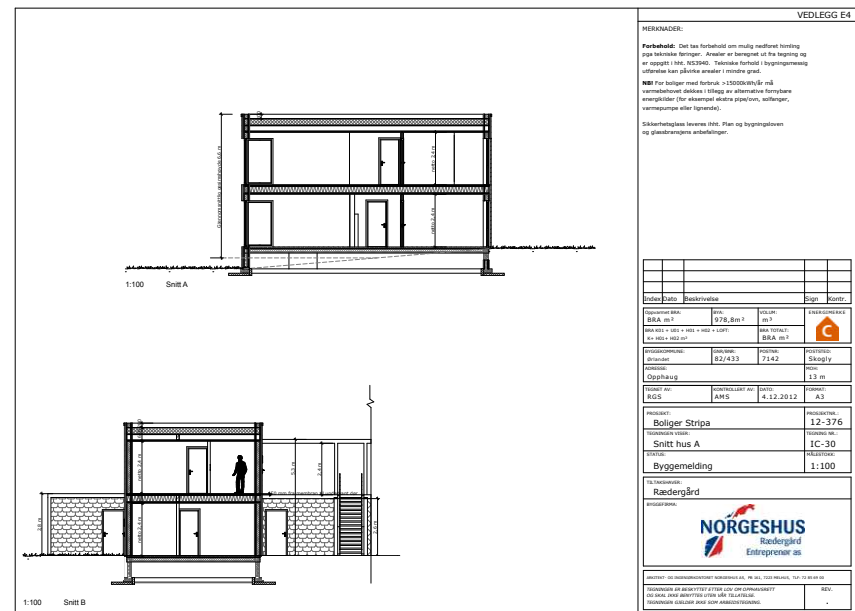
Prosjekt	Boliger Stripa	Prosjekt nr.	12-376
Tilstand	IC-22	Tilstand nr.	12-376
Byggemelding	IC-22	Byggemelding	1:100

Byggemelding

NORGESHUS
Rædergård
Entreprenør AS

ANSØKT OG BEHØRSTILT FORVALTER BL 19. 12. 2012. SAK 12. 376/12.

TILBYGGER: NORGESHUS RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS



VEDLEGG E4

MERKNADER:
Forbehold: Det tas forbehold om mulig vedtatt løsning på tekniske foringer. Analyser og beregning ut fra tegning og er appsett i MS. MS3045. Tekniske foringer i byggingen og utførelse kan påvirke endret i enkelte detaljer.
NB! For boliger med forbruk >15000kWh/år må vannvarmestille (tilsatt) og alternative fornybare energikilder (for eksempel soleneri pannel, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sistemregulering levert i MS. Plan og byggingstegn og gjenstandenes utseendet.

Indeks	Beskrivelse	Sign	Kompr.
Indeks	Beskrivelse	Sign	Kompr.
Forslagslagt area	978,8m ²	0,00	1
BRA m ²	978,8m ²		1
BRA m ² - 10% - 10% - 10% + 10% + 10%	978,8m ²		1
Utsatt m ²			
Forslagslagt	978,8m ²		
Beskrivelse	978,8m ²		
Opplyst	978,8m ²		
Opplyst	978,8m ²		
Opplyst	978,8m ²		
Opplyst	978,8m ²		

Prosjekt	Boliger Stripa	Prosjekt nr.	12-376
Tilstand	IC-30	Tilstand nr.	12-376
Byggemelding	IC-30	Byggemelding	1:100

Byggemelding

NORGESHUS
Rædergård
Entreprenør AS

ANSØKT OG BEHØRSTILT FORVALTER BL 19. 12. 2012. SAK 12. 376/12.

TILBYGGER: NORGESHUS RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for foretelling: 601601965

Vedlegg: 1a

Rekvirerent av tinglysing

Organisasjonsnr

Nr

ØRULAND KOMMUNE

Adresse

Postboks 401, 7129 BREKSTAD

Rekvirerent(er) av foretelling

Fødselsdato/Ørnm

Navn

RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS

Bruksenhet

Adresse
Industrigata 7, 7130 BREKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr 472

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebråk	Formaliskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusiv utareal
1621	82	472	0	1	60 / 618	Boligseksjon		Nai
1621	82	472	0	2	60 / 618	Boligseksjon		Nai
1621	82	472	0	3	60 / 618	Boligseksjon		Nai
1621	82	472	0	4	60 / 618	Boligseksjon		Nai
1621	82	472	0	5	60 / 618	Boligseksjon		Nai
1621	82	472	0	6	60 / 618	Boligseksjon		Nai
1621	82	472	0	7	60 / 618	Boligseksjon		Nai
1621	82	472	0	8	60 / 618	Boligseksjon		Nai
1621	82	472	0	9	60 / 618	Boligseksjon		Nai
1621	82	472	0	10	69 / 618	Boligseksjon		Nai

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Rettt kopi bekreftes
Inna Stephanovna Pedersen



Rettt kopi Deklarer



Doknr: 406463 Tinglyst: 10.06.2014
STATENS KARTVERK FAST EIEVORD

04.06.2014 19:31

Side 1 av 1

VEDLEGG E5

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig endring i forbindelse med byggingen. Ansvar er begrenset til byggingen og er begrenset til 100.000,-. Tekniske forhold i byggingen vil utløse nye tekniske endringer i enkelte områder.

NB! For boliger med forbruk > 15000kWh/år må kommunalt drevet tilleggs- og alternative forbruker utvalg eller et annet eksternt passivt, lufttett, varmesystem eller lignende.

Sikkerhetsplan leveres iht. Plan og byggingstven og planmyndighetens anvisninger.

Indeks	Beskrivelse	Enhet	Verdi
Byggingens areal	BRA, m ²	m ²	978,8m ²
Byggingens volum	BRA, m ³	m ³	1000,0m ³
Byggingens areal	BRA, m ²	m ²	978,8m ²
Byggingens volum	BRA, m ³	m ³	1000,0m ³

Prosent	Antall	Sum	Sum
Byggingens areal	978,8m ²	978,8m ²	978,8m ²
Byggingens volum	1000,0m ³	1000,0m ³	1000,0m ³

Prosjekt	Prosjekt
Boliger Stripa	12-376
Fasader hus A	IC-40
Byggemelding	1:100

NORGESHUS
Rædergård
Entreprenør AS

STATENS KARTVERK
FAST EIEVORD

Referansen til:
Rødergård Entreprenør AS
Industrigata 7
7130 Ørland-Bræstad

Fødselsnr./Org. nr.
979499493
Ref. nr.

Begjæring¹⁾ om:

- Oppdeling i eierseksjoner
 Reaksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenumr.	Kommunens navn	Gr.	Bnr.	Festlkr.
1621	Ørland	62	472	

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (179 eller 19)	Navn	Ideell andel ²⁾	
979499493	Rødergård Entreprenør AS	1/1	

3. Begjæring															
S.-nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ³⁾	Fl.-hogg area ⁴⁾	S.-nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ³⁾	Fl.-hogg area ⁴⁾	S.-nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ³⁾	Fl.-hogg area ⁴⁾	S.-nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ³⁾	Fl.-hogg area ⁴⁾
1	B	60	B	13				25				37			49
2	B	60	B	14				26				38			50
3	B	60	B	15				27				39			51
4	B	60	B	16				28				40			52
5	B	60	B	17				29				41			53
6	B	60	B	18				30				42			54
7	B	60	B	19				31				43			55
8	B	60	B	20				32				44			56
9	B	69	B	21				33				45			57
10	B	69	B	22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	618	= nevner:	618
--------------	-----	-----------	-----

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reaksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 25/3-14
Partenes underskrift: Trond Rødergård

SignForm 04/2005



5. Egenerklæring
Undertegnede erklærer at

- seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor bygghetelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tilatelse til annen bruk eller plan- og bygningskven
- Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tilatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboeres eller bebyggelsens felles behov
- areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en trådbolig, eller
 alle boligene ligger i en samekseksjon bolig
- det er fastsatt vedtekt (§ 28)

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

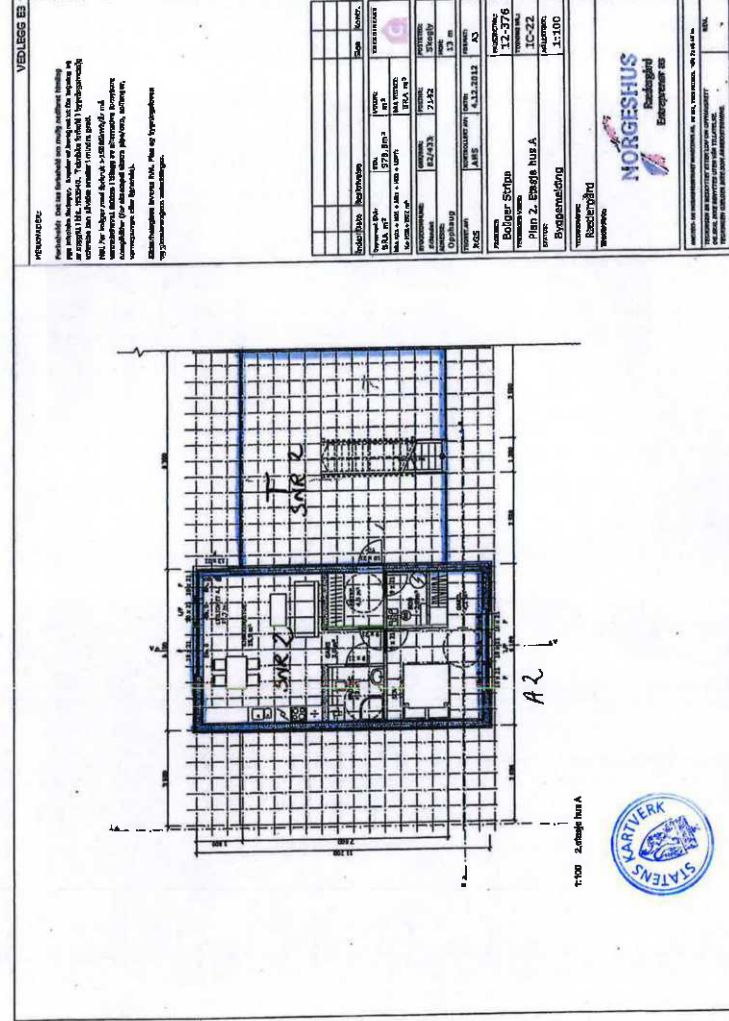
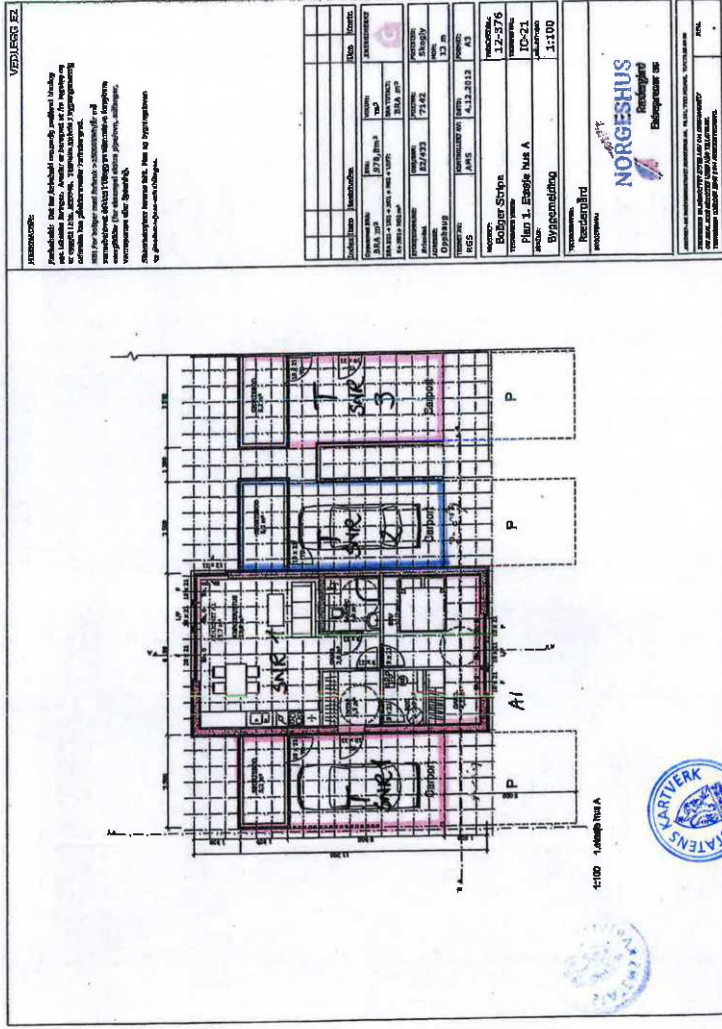
6. Tegninger mv.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortjende sidernummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen

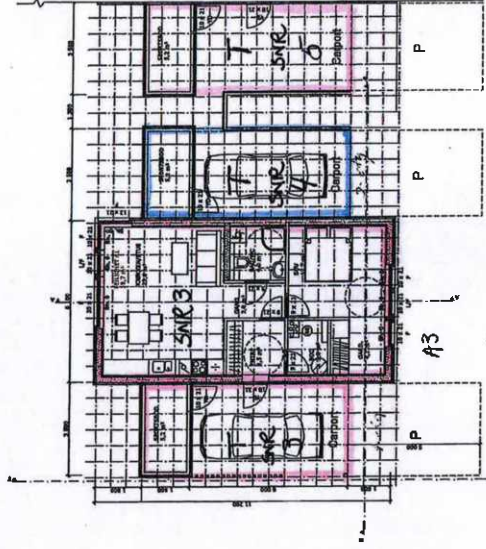
- Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- Planbegjæring over kjøtt, alle situasjoner og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- Vedtekt (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- Samtykke fra pantlaster ved reaksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 18)	Ektefelle/registrert partner (Ved reaksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvis sameiebrøken reduseres)
Rødergård Entreprenør AS		
TROND RØDERGÅRD		
25/3-14		
Trond Rødergård		







1:100 1. etasje hus A

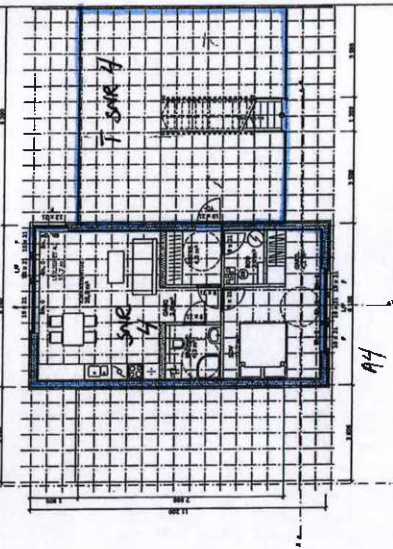
VEDLEGG E2

NOTISER:
 Innholdet i dette dokumentet er utarbeidet på grunnlag av opplysningsmateriale som er gitt av oppdragsutbyggeren. Oppdragsutbyggeren er ansvarlig for innholdet i dette dokumentet. Oppdragsutbyggeren er ikke ansvarlig for innholdet i dette dokumentet hvis det er gitt opplysninger som er uriktige eller ufullstendige. Oppdragsutbyggeren er ikke ansvarlig for innholdet i dette dokumentet hvis det er gitt opplysninger som er uriktige eller ufullstendige.

Prosjekt	Byggetype	Byggherrens navn	Byggherrens adresse
12-376	12-376	Boliger Strips	12-376
Byggherrens adresse	Byggherrens postnummer	Byggherrens telefon	Byggherrens faks
12-376	12-376	12-376	12-376
Byggherrens e-post	Byggherrens faks	Byggherrens mobil	Byggherrens mobil
12-376	12-376	12-376	12-376
Byggherrens nettside	Byggherrens nettside	Byggherrens nettside	Byggherrens nettside
12-376	12-376	12-376	12-376



Oppdragsutbyggeren er ansvarlig for innholdet i dette dokumentet. Oppdragsutbyggeren er ikke ansvarlig for innholdet i dette dokumentet hvis det er gitt opplysninger som er uriktige eller ufullstendige.



1:100 2. etasje hus A

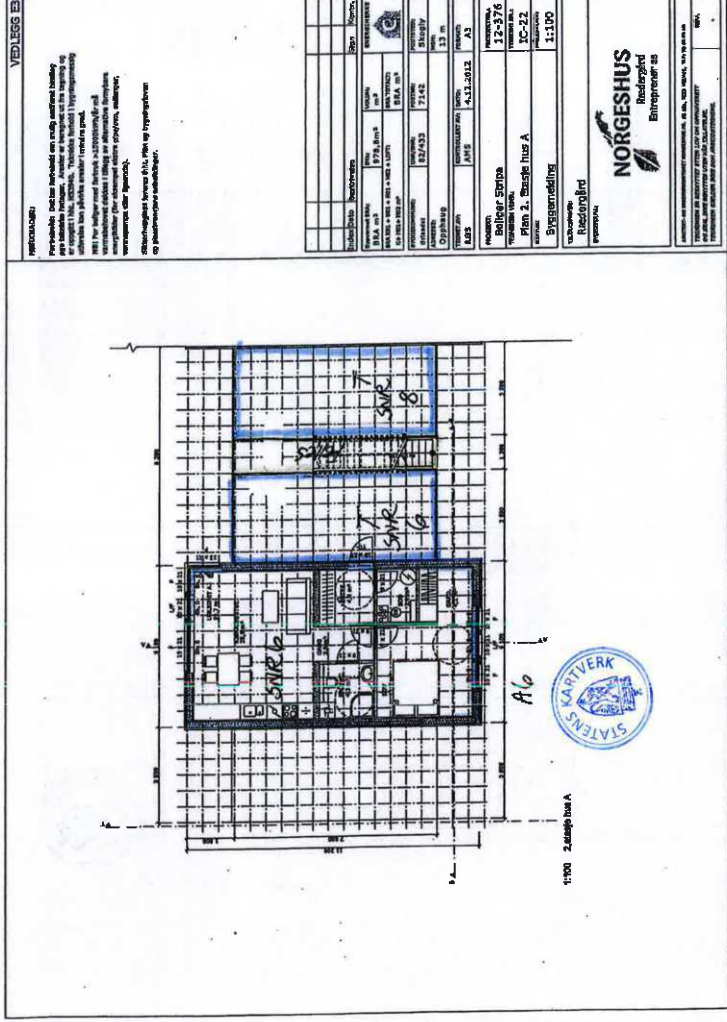
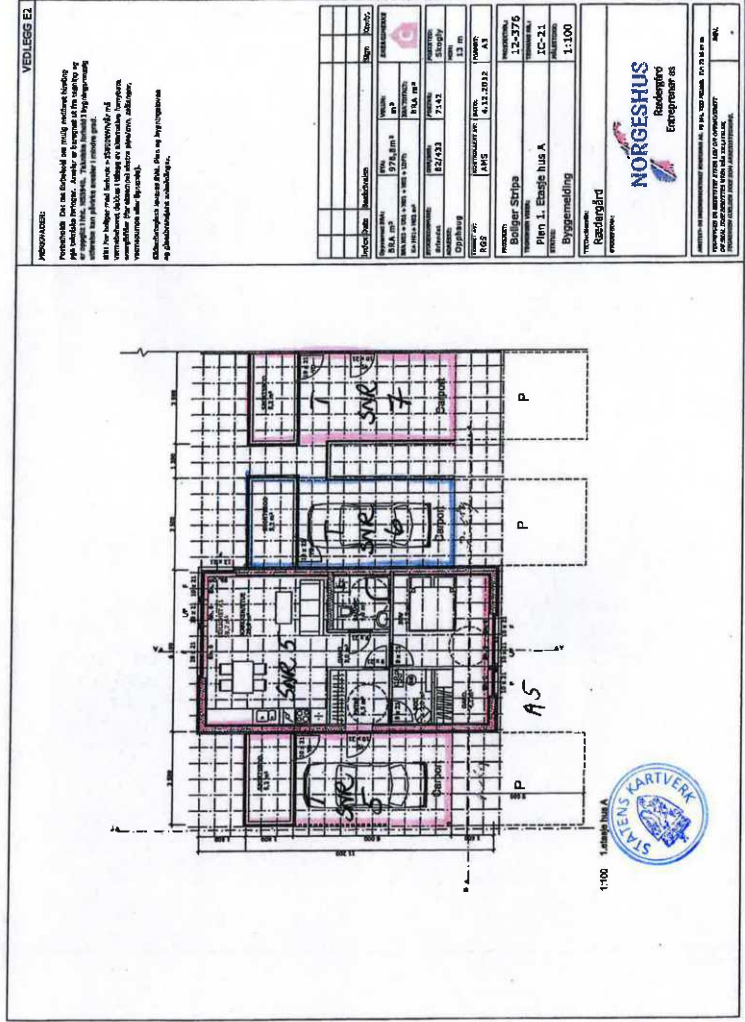
VEDLEGG E2

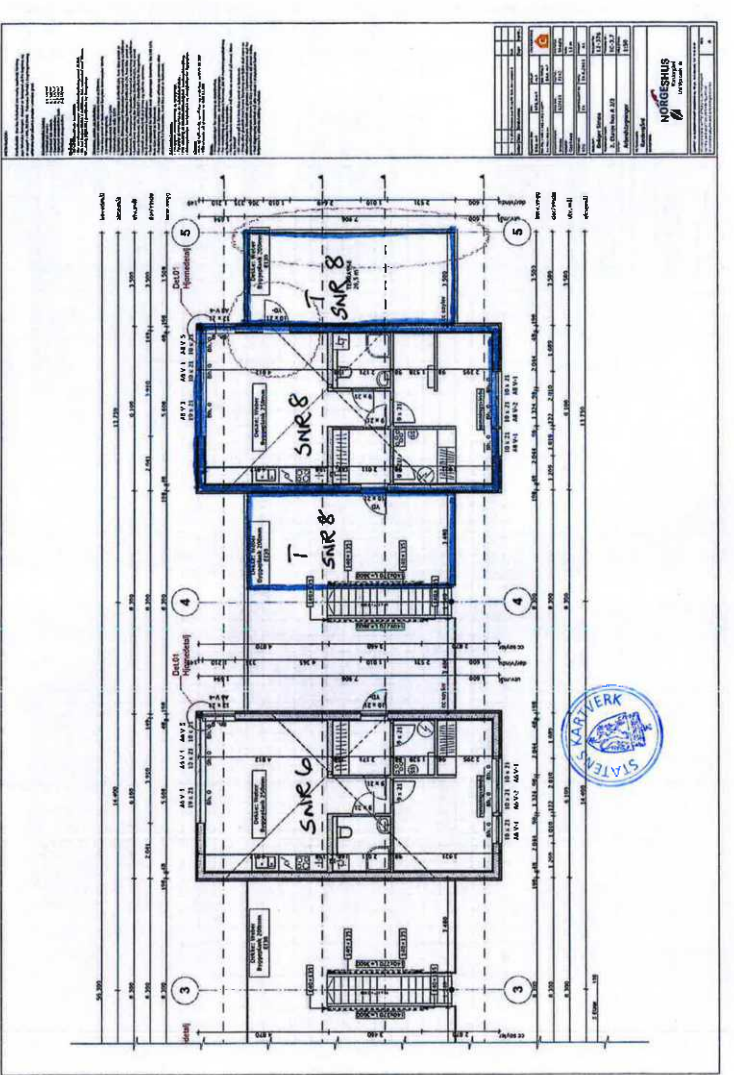
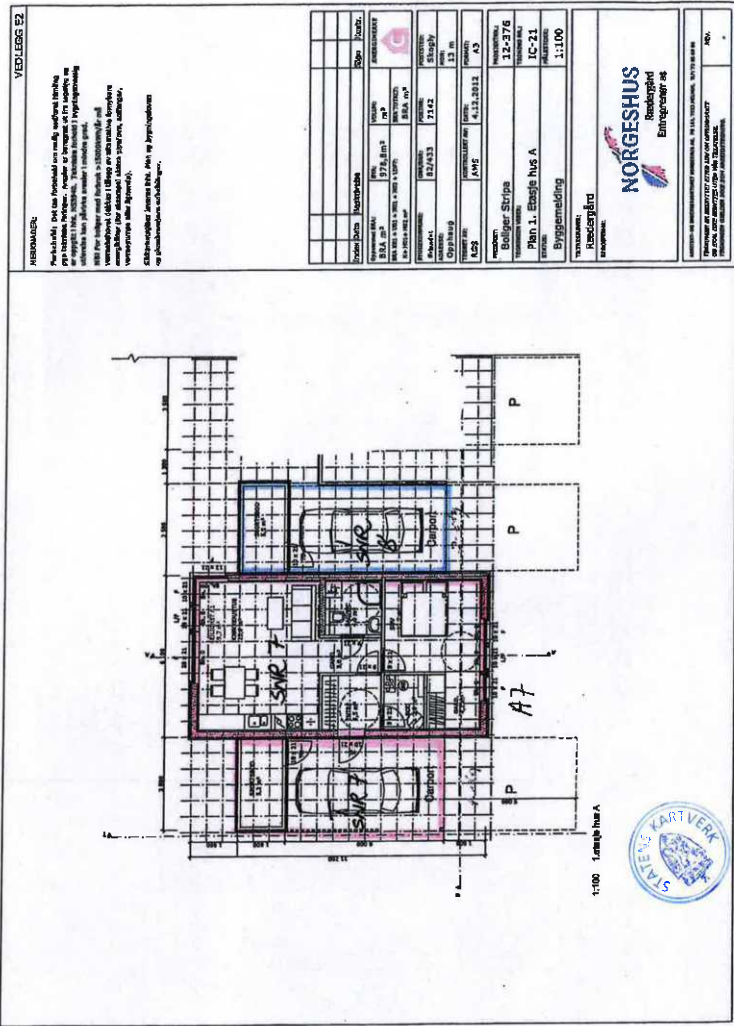
NOTISER:
 Innholdet i dette dokumentet er utarbeidet på grunnlag av opplysningsmateriale som er gitt av oppdragsutbyggeren. Oppdragsutbyggeren er ansvarlig for innholdet i dette dokumentet. Oppdragsutbyggeren er ikke ansvarlig for innholdet i dette dokumentet hvis det er gitt opplysninger som er uriktige eller ufullstendige. Oppdragsutbyggeren er ikke ansvarlig for innholdet i dette dokumentet hvis det er gitt opplysninger som er uriktige eller ufullstendige.

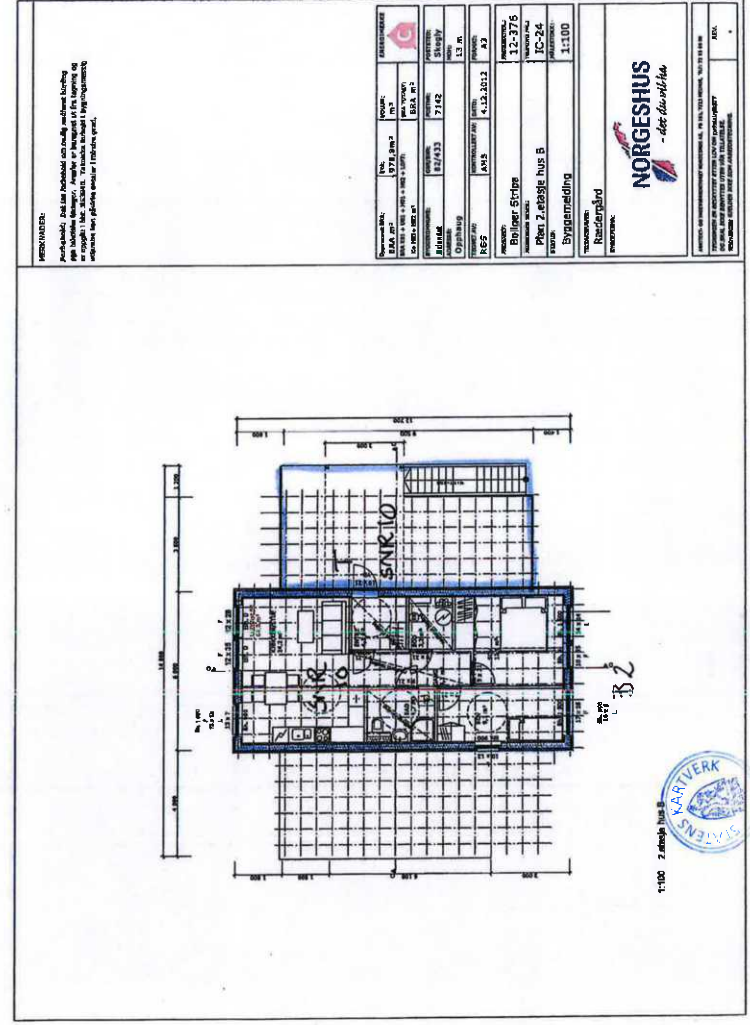
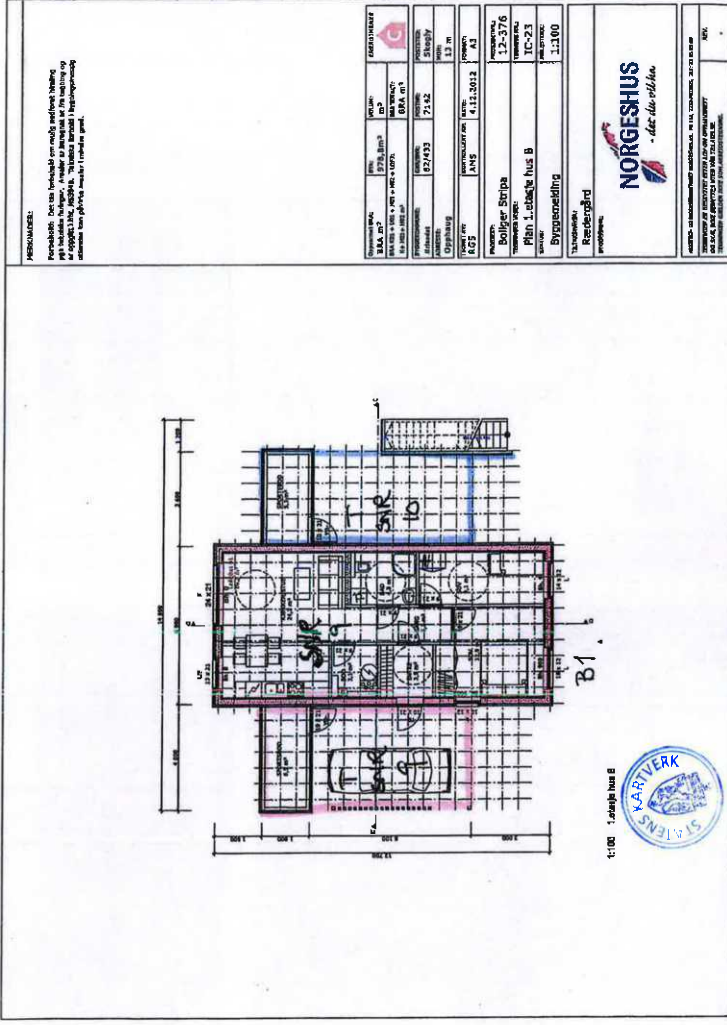
Prosjekt	Byggetype	Byggherrens navn	Byggherrens adresse
12-376	12-376	Boliger Strips	12-376
Byggherrens adresse	Byggherrens postnummer	Byggherrens telefon	Byggherrens faks
12-376	12-376	12-376	12-376
Byggherrens e-post	Byggherrens faks	Byggherrens mobil	Byggherrens mobil
12-376	12-376	12-376	12-376
Byggherrens nettside	Byggherrens nettside	Byggherrens nettside	Byggherrens nettside
12-376	12-376	12-376	12-376

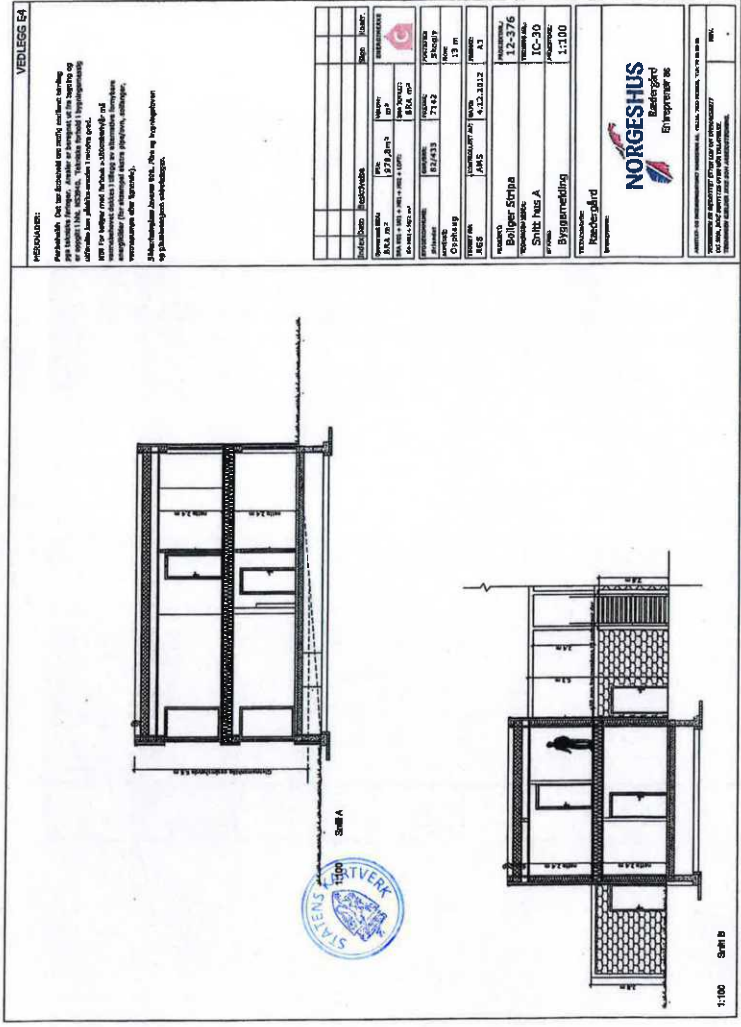


Oppdragsutbyggeren er ansvarlig for innholdet i dette dokumentet. Oppdragsutbyggeren er ikke ansvarlig for innholdet i dette dokumentet hvis det er gitt opplysninger som er uriktige eller ufullstendige.









VERLEGGES E1

REKONSTRUKT:

Forskrevet for den tidligere bygning med samme adresse og etasjer. Den tidligere bygning var oppført i 1960, og ble totalrenovert i 1980. Bygningen er nå totalrenovert og er ferdig i 2018. Den tidligere bygningen var oppført i 1960, og ble totalrenovert i 1980. Bygningen er nå totalrenovert og er ferdig i 2018.

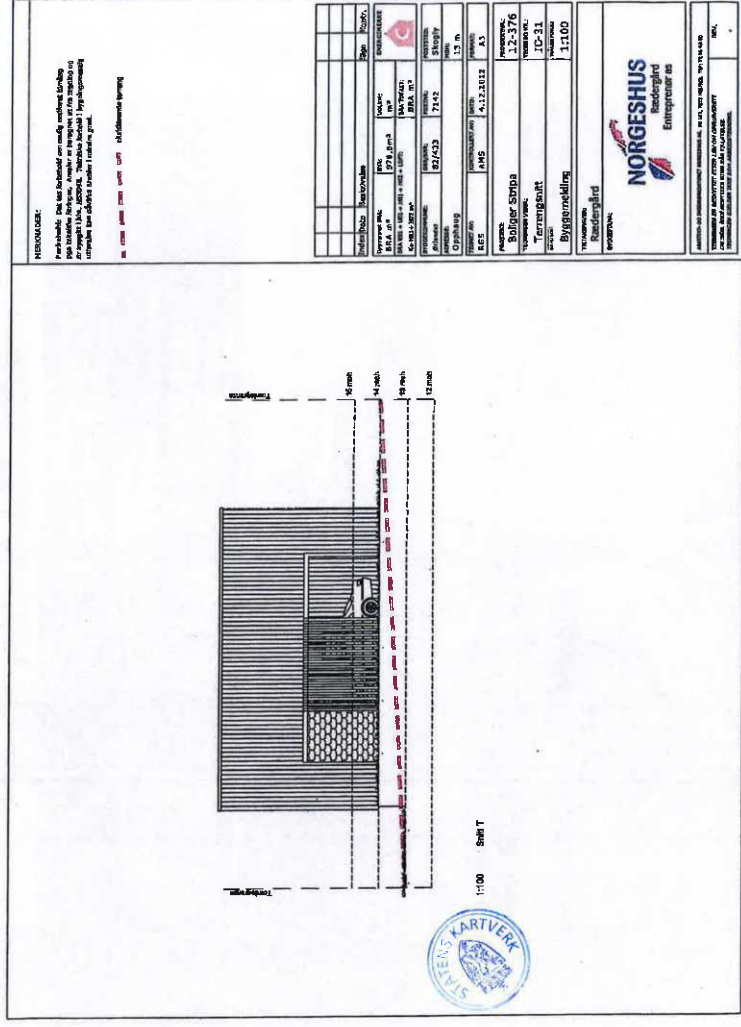
Alle målinger er utført på stedet. Alle mål er gitt i millimeter, og er avrundet oppover til nærmeste millimeter. Alle mål er gitt i millimeter, og er avrundet oppover til nærmeste millimeter.

Alle målinger er utført på stedet. Alle mål er gitt i millimeter, og er avrundet oppover til nærmeste millimeter. Alle mål er gitt i millimeter, og er avrundet oppover til nærmeste millimeter.

Storhet	Beskrivelse	Enh.	Antall



Alle mål er gitt i millimeter, og er avrundet oppover til nærmeste millimeter. Alle mål er gitt i millimeter, og er avrundet oppover til nærmeste millimeter.



REKONSTRUKT:

Forskrevet for den tidligere bygning med samme adresse og etasjer. Den tidligere bygning var oppført i 1960, og ble totalrenovert i 1980. Bygningen er nå totalrenovert og er ferdig i 2018. Den tidligere bygningen var oppført i 1960, og ble totalrenovert i 1980. Bygningen er nå totalrenovert og er ferdig i 2018.

Alle målinger er utført på stedet. Alle mål er gitt i millimeter, og er avrundet oppover til nærmeste millimeter. Alle mål er gitt i millimeter, og er avrundet oppover til nærmeste millimeter.

Alle målinger er utført på stedet. Alle mål er gitt i millimeter, og er avrundet oppover til nærmeste millimeter. Alle mål er gitt i millimeter, og er avrundet oppover til nærmeste millimeter.

Storhet	Beskrivelse	Enh.	Antall



Alle mål er gitt i millimeter, og er avrundet oppover til nærmeste millimeter. Alle mål er gitt i millimeter, og er avrundet oppover til nærmeste millimeter.

PIKIDAMBAH:
 Persepolis, Inc. has been selected as the design architect for the proposed development. The architect shall be responsible for the preparation of all architectural drawings, specifications and contract documents. The architect shall also be responsible for the coordination of all trades and construction administration. The architect shall also be responsible for the preparation of the construction schedule and the monitoring of construction progress. The architect shall also be responsible for the coordination of all trades and construction administration. The architect shall also be responsible for the preparation of the construction schedule and the monitoring of construction progress.

PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100
PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100
PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100

1:100 Sisi C

PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100
PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100
PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100

NORGESHUS
- det skitskisse

1:100 Sisi E

PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100
PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100
PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100

1:100 Sisi F

PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100
PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100
PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100

NORGESHUS
- det skitskisse

PIKIDAMBAH:
 Persepolis, Inc. has been selected as the design architect for the proposed development. The architect shall be responsible for the preparation of all architectural drawings, specifications and contract documents. The architect shall also be responsible for the coordination of all trades and construction administration. The architect shall also be responsible for the preparation of the construction schedule and the monitoring of construction progress. The architect shall also be responsible for the coordination of all trades and construction administration. The architect shall also be responsible for the preparation of the construction schedule and the monitoring of construction progress.

PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100
PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100
PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100

1:100 Sisi E

PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100
PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100
PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100

1:100 Sisi F

PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100
PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100
PROJEKSI	NO. 1100	NO. 1100	NO. 1100

NORGESHUS
- det skitskisse

VEDLEGG 55

MERKNADER: Det skal bemærkes at alle tekniske bestemmelser og bestemmelser, som er gældende for projekter af denne art, er fastsat af Byggesagskommissionen. Der kan være tale om ændringer i forhold til de i projekterede løsninger. Det er byggherrens ansvar at sikre, at alle tekniske bestemmelser er opfyldt.

1:100 Facade vest hus A

1:100 Facade vest hus B

1:100 Facade nord hus A

1:100 Facade nord hus B

Projekt nr.	1122092	Projekt navn	12-376
Bygherre	Bygherre	Byggesagsnr.	IC-40
Byggeplads	Byggeplads	Byggetype	1:100
Byggesagsnr.	1122092	Byggetype	1:100

NORGESHUS
Raslevørd
Entreprenør AS

NOTISER:

Alle arbejder skal udføres i henhold til de tekniske bestemmelser og bestemmelser, som er gældende for projekter af denne art, er fastsat af Byggesagskommissionen. Der kan være tale om ændringer i forhold til de i projekterede løsninger. Det er byggherrens ansvar at sikre, at alle tekniske bestemmelser er opfyldt.

1:100 Facade vest hus B

1:100 Facade nord hus B

Projekt nr.	1122092	Projekt navn	12-376
Bygherre	Bygherre	Byggesagsnr.	IC-40
Byggeplads	Byggeplads	Byggetype	1:100
Byggesagsnr.	1122092	Byggetype	1:100

NORGESHUS
Raslevørd
Entreprenør AS

NOTISER:
 Tegningene er utarbeidet på grunnlag av de opplysningsmateriale som er gitt til forfatteren. Forfatteren er ikke ansvarlig for feil eller mangler i tegningene som følge av feil eller mangler i opplysningsmaterialet. Forfatteren er ikke ansvarlig for feil eller mangler i tegningene som følge av feil eller mangler i opplysningsmaterialet.

1:100 Fasade vest hus C
 1:100 Fasade øst hus C
 1:100 Fasade nord hus C
 1:100 Fasade sør hus C

PROSJEKT NR.	BYGGENUMMER	BYGNINGSNUMMER	BYGNINGSNUMMER
576.010	827433	7415	81897
BYGNINGSNUMMER	BYGNINGSNUMMER	BYGNINGSNUMMER	BYGNINGSNUMMER
827433	7415	81897	81897
BYGNINGSNUMMER	BYGNINGSNUMMER	BYGNINGSNUMMER	BYGNINGSNUMMER
827433	7415	81897	81897
BYGNINGSNUMMER	BYGNINGSNUMMER	BYGNINGSNUMMER	BYGNINGSNUMMER
827433	7415	81897	81897
BYGNINGSNUMMER	BYGNINGSNUMMER	BYGNINGSNUMMER	BYGNINGSNUMMER
827433	7415	81897	81897
BYGNINGSNUMMER	BYGNINGSNUMMER	BYGNINGSNUMMER	BYGNINGSNUMMER
827433	7415	81897	81897

NORGESHUS
 - Det du vil ha

TEKNIKKONTOR
 Rødergård
 FREDERIKSTAD

FORFATTEREN ER ANSVARLIG FOR DE OPPLYSNINGSMATERIALE SOM ER GITT TIL FORFATTEREN. FORFATTEREN ER IKKE ANSVARLIG FOR FEIL ELLER MANGLER I TEGNINGENE SOM FØLGE AV FEIL ELLER MANGLER I OPPLYSNINGSMATERIALET.

For matrikkelenhets:
 Kommune: 5057 - ØRLAND
 Gårdsnummer: 182
 Bruksnummer: 472
 Festenummer: 3
 Seksjonsnummer: 3

Utskriftsdato / klokkeslett: 06.08.2024 kl. 14:37
 Produsert av: Geir Øyvind Hassel

Matrikkelenhets

Matrikkelenhetsstype: Seksjon
 Bruksnavn: 10.06.2014
 Etableringsdato: 0
 Skyld: Ja
 Er tinglyst: 60 / 618 i matrikkelenhets 182 / 472
 Sameiebrøk: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	261185	WEISSER TONJE DULLUM	Budeibekken 17 7130 BREKSTAD			1 / 1

Forretninger der matrikkelenhets er involvert

Forretning
 Forretningstype
 Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
 Kommunal saksreferanse
 Nettadresse (URL)
 Annen referanse

Tinglysing**Status****Endret dato****Matrikkelføring
Signatur
Dato**

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status**Tinglysing****Endret dato****Matrikkelføring
Signatur
Dato**

Omnummerering v/kommuneendring
 Omnummerering

01.01.2020

Tinglyst

01.01.2020

smatmynd 01.01.2020

Omnummerert til: 5057 - 182 / 472
 Omnummerert fra: 5015 - 82 / 472
 Omnummerert til: 5057 - 182 / 472 / 0 / 1
 Omnummerert fra: 5015 - 82 / 472 / 0 / 1
 Omnummerert til: 5057 - 182 / 472 / 0 / 2
 Omnummerert fra: 5015 - 82 / 472 / 0 / 2
 Omnummerert til: 5057 - 182 / 472 / 0 / 3
 Omnummerert fra: 5015 - 82 / 472 / 0 / 3
 Omnummerert til: 5057 - 182 / 472 / 0 / 4
 Omnummerert fra: 5015 - 82 / 472 / 0 / 4
 Omnummerert til: 5057 - 182 / 472 / 0 / 5
 Omnummerert fra: 5015 - 82 / 472 / 0 / 5
 Omnummerert til: 5057 - 182 / 472 / 0 / 6
 Omnummerert fra: 5015 - 82 / 472 / 0 / 6
 Omnummerert til: 5057 - 182 / 472 / 0 / 7
 Omnummerert fra: 5015 - 82 / 472 / 0 / 7
 Omnummerert til: 5057 - 182 / 472 / 0 / 8
 Omnummerert fra: 5015 - 82 / 472 / 0 / 8
 Omnummerert til: 5057 - 182 / 472 / 0 / 9
 Omnummerert fra: 5015 - 82 / 472 / 0 / 9
 Omnummerert til: 5057 - 182 / 472 / 0 / 10
 Omnummerert fra: 5015 - 82 / 472 / 0 / 10

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst	02.01.2018	smatmynd_nnriap645_01.01.2018_2	
		Omnummerert til: 1621 - 82/472	5015 - 82/472		
		Omnummerert fra: 5015 - 82/472/0/1	1621 - 82/472/0/1		
		Omnummerert til: 5015 - 82/472/0/2	1621 - 82/472/0/2		
		Omnummerert fra: 1621 - 82/472/0/3	5015 - 82/472/0/3		
		Omnummerert til: 5015 - 82/472/0/4	1621 - 82/472/0/4		
		Omnummerert fra: 1621 - 82/472/0/5	5015 - 82/472/0/5		
		Omnummerert til: 5015 - 82/472/0/6	1621 - 82/472/0/6		
		Omnummerert fra: 1621 - 82/472/0/7	5015 - 82/472/0/7		
		Omnummerert til: 5015 - 82/472/0/8	1621 - 82/472/0/8		
		Omnummerert fra: 1621 - 82/472/0/9	5015 - 82/472/0/9		
		Omnummerert til: 5015 - 82/472/0/10	1621 - 82/472/0/10		
		Omnummerert fra: 1621 - 82/472/0/10	5015 - 82/472/0/10		

06.08.2024 14:37

Side 4 av 7

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering Seksjonering	04.06.2014 36/2014	Tinglyst	13.06.2014	1621ela_04.06.2014	
		Rolle: Etablert/Endret	Matrikkelenhets 1621 - 82/472	Arealendring	
		Etablert/Endret	1621 - 82/472/0/1		
		Etablert/Endret	1621 - 82/472/0/2		
		Etablert/Endret	1621 - 82/472/0/3		
		Etablert/Endret	1621 - 82/472/0/4		
		Etablert/Endret	1621 - 82/472/0/5		
		Etablert/Endret	1621 - 82/472/0/6		
		Etablert/Endret	1621 - 82/472/0/7		
		Etablert/Endret	1621 - 82/472/0/8		
		Etablert/Endret	1621 - 82/472/0/9		
		Etablert/Endret	1621 - 82/472/0/10		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 300 437 154	Bebygd areal:	133,8	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpnr:	Bruksareal bolig:	130,9	Ant. etasjer:	2	Rammeittelatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Some 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettningstillatelse: 31.05.2013
Nord: 7064856 Øst: 534784	Bruksareal totalt:	130,9	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 30.05.2014
Bygningensdringskode:	Bruttoareal bolig:	148,9	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse: 26.11.2014
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal annet:	148,9	Alternativt areal 1:	0	Ferdiggattest:
Bygningsstatus: Ferdiggattest	Alternativt areal 2:	0	Alternativt areal 2:	0	
Energikilder: Elektrisitet					
Oppvarming: Elektrisk					

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	1	65,2	0	65,2	74,1	0	74,1	0	0
H01	1	65,7	0	65,7	74,8	0	74,8	0	0
Bruksenheter									

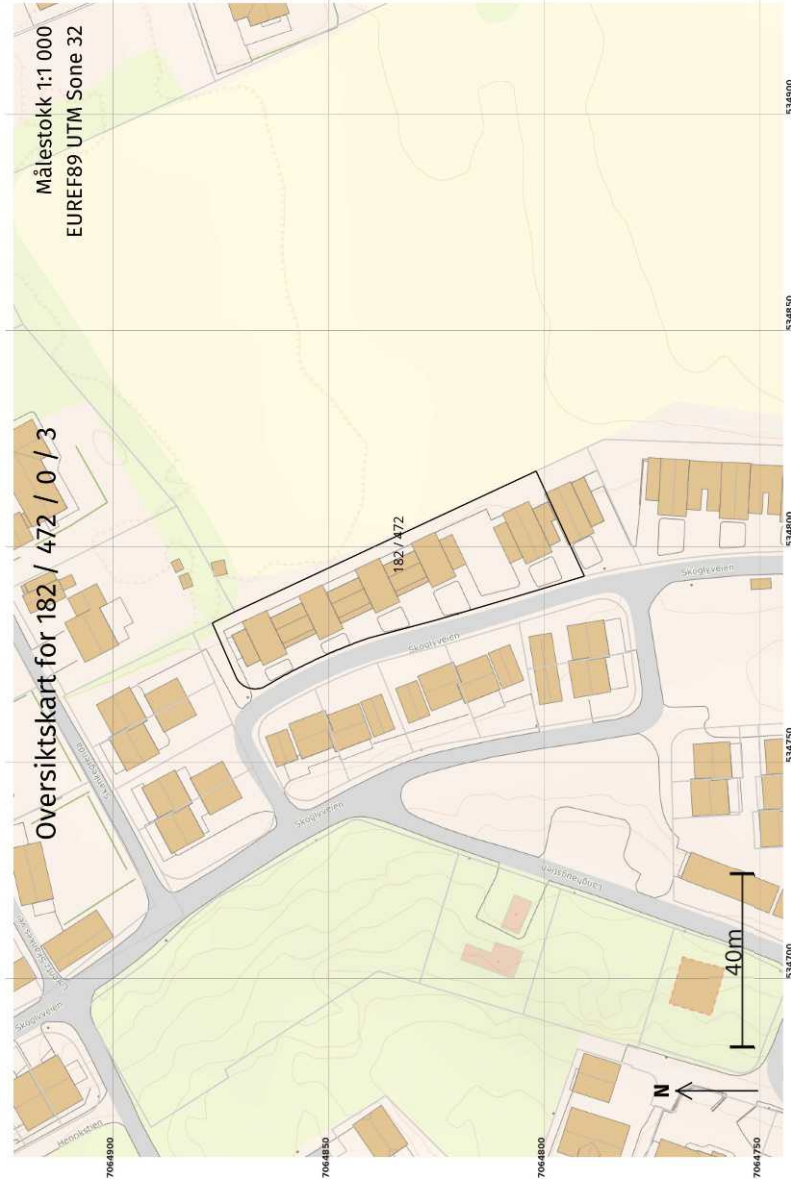
06.08.2024 14:37

Side 5 av 7

Adresse	3930 Skoglyveien 26	Bruksenhetsnummer	H0101	Bruksenhetsstype	Bolig	Bruksareal	65,7	Ant. rom	3	Kjøkkentilgang	1	Bad	1	WC	1	Matrikkelenhet	182/472/0/3
Kontaktpersoner																	
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn															
Tiltakshaver	979499493	RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS	Bruksenhet	Industrigata 7													
Kontaktperson	979499493	RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS	Bruksenhet	7130 BREKSTAD													
			Bruksenhet	7130 BREKSTAD													

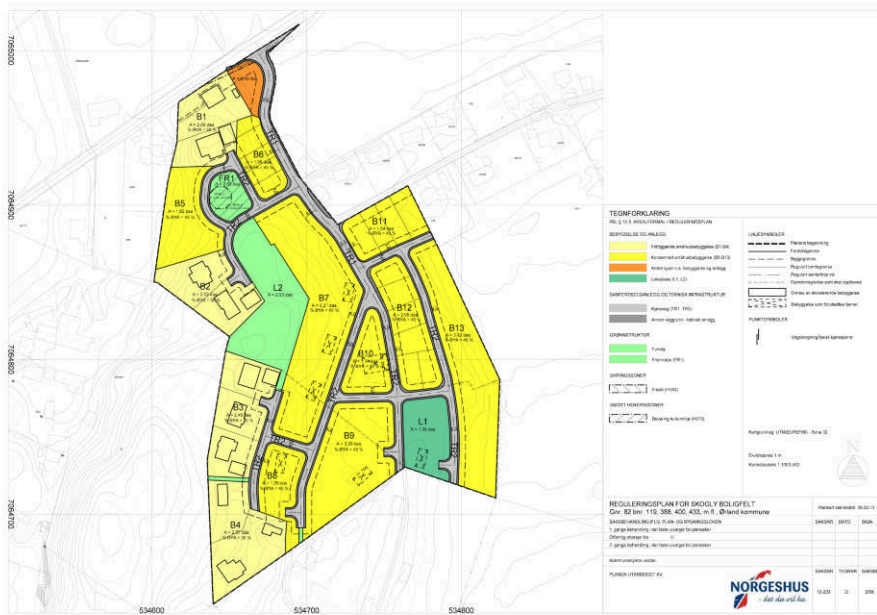
06.08.2024 14:37

Side 6 av 7



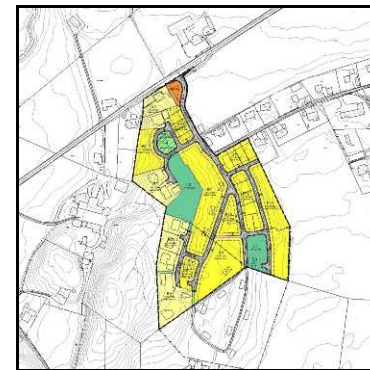
06.08.2024 14:37

Side 7 av 7



REGULERINGSBESTEMMELSER SKOGLY BOLIGFELT

Gnr. 82 bnr. 119, 388, 400, 433, m.fl.
Ørland kommune



Oppdragsgiver:
Rædergård Entreprenør AS
Industrigata 7
7130 Brekstad

Utarbeidet av:



Bestemmelser til detaljregulering for:

**SKOGLY BOLIGFELT,
ØRLAND KOMMUNE
Gnr. 82 bnr. 119, 388, 400, 433, m.fl.**

Plan ID:

Plandato:	22.10.12
1. gangs behandling:	15.11.12
Offentlig ettersyn:	11.12.12 - 15.01.13
2. gangs behandling:	13.02.13
Godkjent av kommunestyret:	25.02.13
Mindre endringer:	
Plankart sist korrigert:	25.06.13
Bestemmelser sist korrigert:	25.06.13
Godkjent planutvalget:	02.07.13

§1. Generelt

§1-1. Det regulerte området er på plantegning 12-233 G vist med reguleringsgrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelser.

§1-2. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5)

Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B4)
Konsentrert småhusbebyggelse (B5-B13)
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Lekeplass (L1, L2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5)

Kjøreveg (TR1, TR2)
Gangveg/gangareal (TR3)
Annen vegg grunn – teknisk anlegg
Kollektivholdeplass

Grønnstruktur (PBL § 12-5)

Turveg
Friområde (FR1)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Frisikt
Bevaring kulturmiljø (gravrøys)

§2. Bebyggelse og anlegg

§2-1 Generelt

Hustype:

Bebyggelsen skal bestå av bolighus med inntil 3 etasjer, evt. med tilhørende garasjer. Der terrenget legger til rette for det tillates innredet underetasje (sokkeletg.).

Plassering:

Boliger plasseres innenfor, de på reguleringsplanens angitte byggegrenser, og utenfor frisisiktsoner.

Endelig plassering skal godkjennes av kommunen og skal fremgå av byggetillatelsen. Plassering av evt. garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger søknad om byggetillatelse for bolighuset. Dette selv om garasjen ikke oppføres samtidig som boligen.

Takform:

Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak eller saltak, og takvinkel skal være mellom 0 - 38°.

Parkering:

For eneboliger skal det opparbeides minimum 2 p-plasser per enhet i direkte tilknytning til boligene. I tillegg skal det opparbeides 1 ekstra p-plass pr. utleieenhet på egen tomt. For leiligheter skal det etableres minimum 1,5 p-plasser per enhet.

§2-2 Frittliggende boligbebyggelse (B1-B4)

Bebyggelsen i B1-B4 skal oppføres som frittliggende eneboliger.

Tillatt bebygd areal: % -BYA = maks. 35 %.

I B1-B2 er maks. gesimshøyde 8,0 m og maks. mønehøyde 9,0 m.
I B3-B4 er maks. gesimshøyde 6,5 m og maks. mønehøyde 8,0 m.

Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

§2-3 Konsentrert boligbebyggelse (B5-B13)

Bebyggelsen i B5-B13 kan oppføres som kjedet eneboligbebyggelse, evt. leilighetsbygg.

Tillatt bebygd areal:

B5-B7, B9-B13: %-BYA = maks. 45 %

B8: %-BYA = maks. 35 %

I B5-B8 er maks. gesimshøyde 8,0 m og maks. mønehøyde 9,0 m.

I B9-B13 er maks. gesimshøyde 6,5 m og maks. mønehøyde 8,0 m.

Gesims- og mønehøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

§2-4 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Området kan benyttes til felles renovasjon, etablering av trafo, evt. andre fellestjenester etter behov. Trafoer, informasjonsskilt, evt. andre byggverk kan ikke plasseres innenfor byggegrensen uten særskilt godkjenning fra Statens vegvesen.

§2-5 Lekeplass (L1, L2)

L1 skal benyttes til felles lek og opphold for beboere av B1-B13, og kan møbleres med sandkasse, lekeutstyr og sittebenker. Det kan foretas terrengbearbeidelse for å gjøre området bedre egnet til tiltenkt bruk.

Prinsippene om UU skal ivaretas ved utforming av utearealer og lekeapparater på L1. Lekeplassen skal sikres mot TR2 ved oppføring av gjerde.

L2 skal fremstå som naturlekeplass og ikke være gjenstand for terrengbearbeidelse. Rydding/tilrettelegging av stier tillates.

Lekeplass L1 skal være ferdig etablert før nye boliger i området tas i bruk.

§3.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§3-1 Kjøreveg

TR1 er regulert med vegbredde 4,5 m + 0,5 m skulder, mens TR2 er regulert med bredde 3,5 m + 0,25 m skulder.

Adkomstveger skal sikre god adkomst til de forskjellige eiendommene for beboere, besøkende, renovasjon, etc. Veiene skal samtidig gis en utforming og standard (miljø) som muliggjør veiene brukt som nærlekeplass, møtested samt andre aktiviteter som naturlig hører til i et bomiljø.

Alle adkomstveger skal på best mulig måte forsøkes lagt i terrenghøyde slik at disse ikke skaper

unødige skjæringer og fyllinger.

§3-2 Gangveg/gangareal (TR3)

TR3 er regulert med bredde 3,0 m. Gangvegen kan benyttes som atkomst for boenheter som har felles eiendomsgrense med vegen. For øvrig skal bruken være begrenset til varelevering, taxi, utrykningskjøretøy, renovasjon og nødvendig transport i forbindelse med drift og vedlikehold av bygninger og anlegg. Veggen skal være stengt for gjennomkjøring (jf. plankart).

§3-3 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Annen veggrunn kan benyttes til skjæring/fylling, grøft, snølagring, o.l

§3-4 Kollektivholdeplass

Arealet skal benyttes til kollektivholdeplass.

§4. Grønnstruktur

§4-1 Turveg

Turveger er regulert med bredde 2,5 meter.

§4-2 Friområde

I områder regulert til friområder er det ikke lov å fjerne trær, vegetasjon eller på annen måte skade området slik at det mister sin verdi som «grøntområde», med mindre dette godkjennes av kommunen.

I friområder kan kommunen tillate oppført bygninger eller innretninger som har naturlig tilknytning til friområdene, som f.eks. barnepark, lekestativ, o.l. med tilhørende lokaler, når dette, etter kommunens skjønn, ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§5. Hensynssoner

§5-1 Frisiktsoner

Avkjørsel fra området til FV231 skal ha frisiktsoner på 6 x 70 m.

I vegkryss skal arealet innenfor, de på reguleringsplanens angitte frisiktsoner, ikke gis slik bruk (beplanning, gjerder, overbygde bussholdeplasser, o.l.) at fri sikt 0,5 m over vegbanens planum blir hindret.

Ikrafttreten

§5-2 Bevaring kulturmiljø (gravanlegg)

Gravrøysa er automatisk fredet etter kulturminnelovens §4. Det samme er en sikringssone i et 5m bredt belte fra kulturminnets ytterkant, jmf. kulturminnelovens §6 (sone D). Innenfor hensynssone markert C (FR1) – vern av kulturmiljø må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt med private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller disse bestemmelsene.

§6. Fellesbestemmelser

- §6-1** Kommunen skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på husene skal være harmonisk i forhold til den øvrige bebyggelse og tilpasses de lokale forhold.
- §6-2** Ingen tomt kan bebygges før det foreligger byggetillatelse for vedkommende tomt.
- §6-3** Gjerder og hekk tillates oppsatt på de enkelte eiendommer. Mot andre boligeiendommer, friluftsområder og friområder skal gjerde/ «utvokst hekk» plasseres slik at den ikke kommer inn på tilstøtende eiendom. Ved oppsetting av gjerde/hekk mot areal regulert til trafikkformål, skal disse ikke plasseres nærmere enn at det blir 1 meter fra gjerde/ «utvokst hekk» til reguleringsgrense. Gjerde/hekk innenfor områder, på planen regulert til frisiktsoner, skal ikke under noen omstendigheter gjøres høyere enn nevnt i §6-1.
- §6-4** Eksisterende vegetasjon, og i særdeleshet barskog, skal søkes bevart i så stor grad dette er mulig.
- §6-5** Avkjørsel fra riks- og fylkesveg må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til vegloven § 43. Avkjørsel fra fylkesvegen med tilhørende frisiktsoner må bygges, og godkjennes av Statens Vegvesen før ny boligbygging igangsettes.
- §6-6** Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

§7.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET STRIPA

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 18.09.2014

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Brudd på ordensreglene

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

VEDTEKTER

for

Sameiet Stripa

(org. nr. 914263727)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 15.06.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Stripa. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.06.2014.

1-2 Velforening

Den enkelte sameier er pliktig medlem i området velforening. Det vises til velforeningens vedtekter for nærmere detaljer.

1-3 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 82, bnr. 472 i Ørland kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder, carporter og veranda i andre etasje.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Carportene kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av carporten krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn. En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til carporten eller et annet sted som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn men kan sette vilkår for tillatelsen. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Leilighetene i 1. etg har bruksrett og vedlikeholdsplikt for hagearealer som naturlig flukter til leilighetene i 1. etg.

(3) Hus C1 (gnr 82, bnr 471) har rett til å benytte terrasse mellom hus B1/B2 (seksjon 9 og 10) for eget vedlikehold. Denne retten er tinglyst i egen avtale.

(4) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(5) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(7) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

(3) Sameiets 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 (inklusive sluk på tak), samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Unntatt fra dette er kostnader forbundet med forretningsførsel, velforening og eventuell revisjon. Disse fordeles likt på alle sameierne med et flatt beløp.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse. Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to 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 årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fram møtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

7-5 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8. Årsmøtet**8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

(4) Både varsel og innkalling til årsmøter kan sendes ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
 - at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
 - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
 - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet Stripa - Resultatregnskap 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
	284 016	232 020	315 000	282 500
Felleskostnader driftsdel				
Andre tillegg	1 30 960	0	0	32 500
Andre driftsinntekter	2 5 895	0	0	0
Sum driftsinntekter	320 871	232 020	315 000	315 000
Driftskostnader				
Personalkostnader	3 -627	-742	0	0
Styrehonorar	4 0	-7 000	-7 000	-7 000
Avskrivninger	-1 907	0	0	0
Forretningsførerhonorar	-30 315	-28 998	-31 000	-32 500
Honorar administrative tjenester	-500	0	0	0
Ljpende vedlikehold	5 -2 389	-3 899	-20 000	-20 000
Elektroniske fellesavtaler	-47 880	-47 880	0	0
Forsikring	-38 928	-45 571	-51 000	-29 586
Andre driftsutgifter	6 -5 371	-1 440	-47 880	-47 880
Sum driftskostnader	-127 917	-135 529	-156 880	-136 966
DRIFTSRESULTAT	192 954	96 491	158 120	178 034
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter	3 626	1 087	0	0
Finanskostnader	-19 579	-16 982	-21 000	-16 700
Netto finansposter	-15 953	-15 895	-21 000	-16 700
Resultat før skattekostnad	177 001	80 596	137 120	161 334
Ordinært resultat etter skatt	177 001	80 596	137 120	161 334
i RS RESULTAT	7, 11 177 001	80 596	137 120	161 334
Disponering av totalresultat:	177 001	80 596	137 120	161 334
Reduksjon av udekket tap	177 001	80 596	0	0

Sameiet Stripa - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Maskiner	8	17 163	0
Sum anleggsmidler		17 163	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	5 571
Periodiserte kostnader	9	10 594	12 535
Mellomregning Klare Finans	9	2 557	0
Oppgjente renter	9	3 626	1 087
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	57 029	79 954
Sum omløpsmidler		73 806	99 147
SUM EIENDELER		90 969	99 147

Org.nr: 914 263 727 - 321

Sameiet Stripa - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annem egenkapital	11	-79 559	-256 560
Sum egenkapital		-79 559	-256 560
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	12	167 280	337 204
Sum langsiktig gjeld		167 280	337 204
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		624	12 931
Skyldig off. myndigheter		6	0
Mellomregning BBL finans		0	5 571
Forskudd kunder		2 557	0
Pålyst lønn, honorarer og feriepenger		61	0
Sum kortsiktig gjeld		3 248	18 502
Sum gjeld		170 528	355 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 969	99 147

Sted: _____, dato: _____

Karianne Prestmo Alm¹sbakk
LederArne Vidar Berdahl
StyremedlemTonje Weisser
Styremedlem

Org.nr: 914 263 727 - 321

Skoglyveien 32

Nabolaget Austråt - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Skiftkroken	23 min	1.7 km
Ørland lufthavn	10 min	
Trondheim Værnes	2 t 27 min	

Skoler

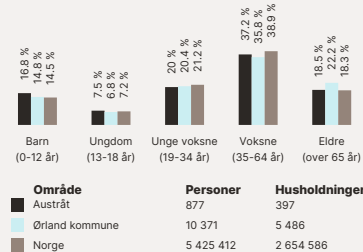
Opphaug skole (1-7 kl.)	4 min	2.7 km
Brekstad barneskole (1-7 kl.)	7 min	4.7 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	4.5 km
Fosen videregående skole	14 min	13.4 km
Åfjord videregående skole	51 min	57.4 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Futura barnehage (1-5 år)	5 min	2.5 km
Mariehøna barnehage (1-5 år)	5 min	4 km
Opphaug naturbarnehage (1-5 år)	5 min	3.9 km

Dagligvare

Coop Extra Brekstad	5 min	
Coop Extra Opphaug	5 min	
Post i butikk, PostNord	4 km	

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Støynivået
Lite støynivå 92/100

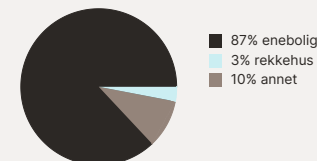
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Lundavoll ipl	25 min	1.9 km
Opphaug skole	4 min	2.7 km
Fosen Trenings- og kampsportse...	5 min	
EasyFit Brekstad	7 min	

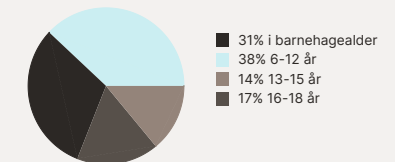
Boligmasse



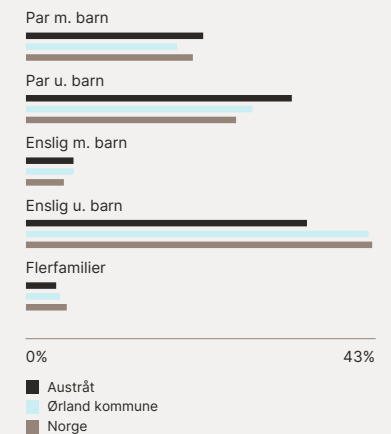
Varer/Tjenester

Libra Kjøpesenter	5 min
Vitusapotek Brekstad	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

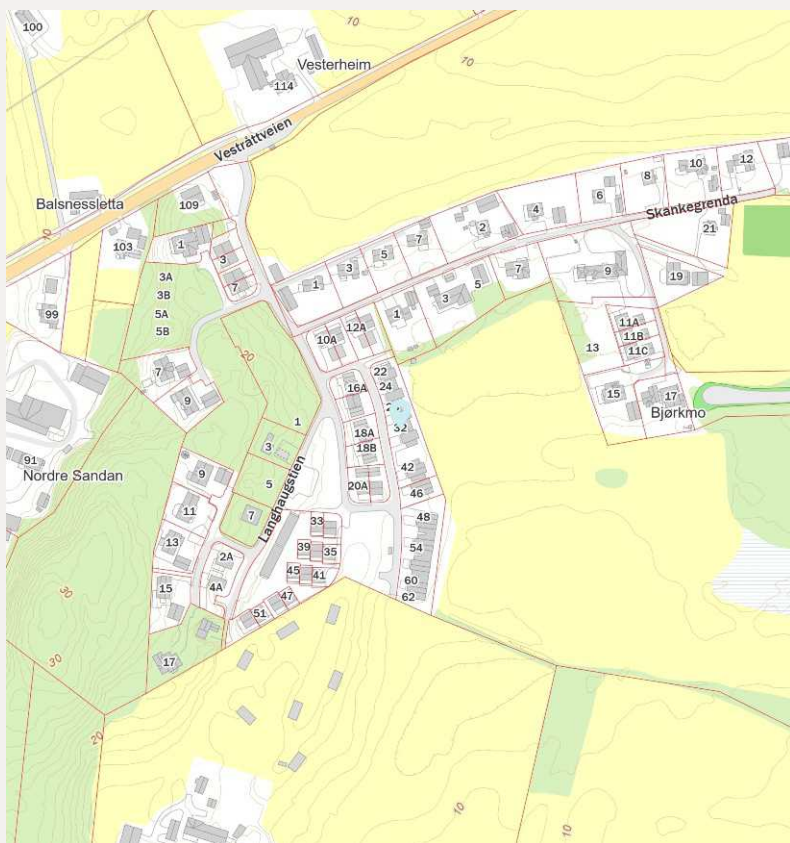
Sivilstand	Ørland kommune	Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 naboen 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



FINN 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Skoglyveien 32

Nabolaget Austråt - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Skiftkroken Linje 451, 558, 559	23 min	1.7 km
Ørland lufthavn	10 min	
Trondheim Værnes	2 t 27 min	

Skoler

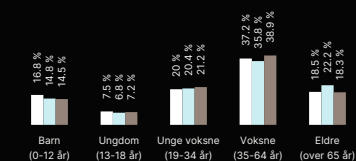
Opphaug skole (1-7 kl.) 215 elever, 15 klasser	4 min	2.7 km
Brekstad barneskole (1-7 kl.) 215 elever, 18 klasser	7 min	4.7 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) 175 elever, 10 klasser	6 min	4.5 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	14 min	13.4 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	51 min	57.4 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austråt	877	397
Ørland kommune	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Futura barnehage (1-5 år) 117 barn	5 min	2.5 km
Marilhøna barnehage (1-5 år) 28 barn	5 min	4 km
Opphaug naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	5 min	3.9 km

Dagligvare

Coop Extra Brekstad	5 min	
Coop Extra Opphaug Post i butikk, PostNord	5 min	4 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med henge lås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no



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

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: 69240292

Adresse: Skoglyveien 32, 7140 Opphaug

Betegnelse: Gnr. 182, Bnr. 472, Snr. 6, 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 14.11.2024 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

