

Sjøsiden 97

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Sjøsidan 97

6

Nøkkelinformasjon

38

Plantegninger

40

Eiendommen

48

Tekniske dokumenter



Velkommen til Sjøsiden 97!

Velkommen til

Sjøsiden 97



Hjørneleilighet i høy førsteetasje. Parkering i kjeller og egen bod.

Sjøsiden 97

Prisantydning	1 400 000
Fellesgjeld	1 650 000
Omkostninger	9 249
Totalpris	3 059 249

Fellesutgifter	12 688 pr. mnd.
Bruksareal	68 m ²
BRA-i	62 m ²
BRA-e	6 m ²
BRA-b	0
TBA	33 m ²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	2 316 m ²
Byggeår	2019

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

41454746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad





Egen praktisk inngang fra siden. Slik at man ikke er nødt til å gå gjennom hele bygget for å komme seg til ytterdøra.



Fantastisk beliggenhet ved sjøen med stranda like ved!



Fritekst

Hjørneleilighet med meget stor balkong

Velkommen til Sjøsiden, dette nyetablerte boligfeltet like utenfor Brekstad

En hjørneleilighet med egen inngang. Ekstra stor balkong. Alt på ett plan og ligger i blokkas 1.etasje. En høy førsteetasje som gir leiligheten sjøutsik. Leiligheten inneholder følgende:Vindfang/gang, hovedsoverom, bad/wc/vaskerom, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til en meget stor balkong! Ekstra soverom som kan brukes som både gjesterom og kontor. Og ikke minst en egen innvendig bod! For det er alltid kjekt med litt ekstra lagringsplass. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller. Og det er parkeringsplass i felles parkeringsanlegg.Like nedenfor leiligheten er det en flott sandstrand og område for turmuligheter. En lekeplass for barn, barnebarn og besøk. Kort vei inn til Brekstad sentrum. Bo enkelt og ikke minst bo praktisk! Velkommen til en hyggelig boligopplevelse!



Vindfang/gang



Vindfang: Her er det godt med plass til garderobe.



Inn kommer man til åpen stue og kjøkkenløsning.



Kjøkken. Her er det masse skap og benkeplass.



Høyskap som går helt opp til taket.



Plass til egen spisegruppe ved kjøkkenet.



Åpen løsning mot stuedel.





Stue. Store vindusflater gir godt med naturlig lys inn i leiligheten.



Egen koselig tv-stue. Og siden det er hjørneleilighet, så få man et ekstra vindu på veggen. Dette gjør leilighet lys og luft.





Herfra er det også utgang til veranda.



Stor og romslig veranda. Herfra har man også sjøutsikt!



Masse god plass til flere spisegrupper, grill og mere til.



Pent flilagt bad med veggengt wc og dusjhjørne.



Hovedsoverom



Gjesterom som også kan brukes som en ekstra stue eller som et kontor.



Bod/ teknisk rom i selve leiligheten. Noe som er meget praktisk. Det kan aldri bli nok lagringsplass.



Egen parkeringsplass i kjeller.



LEiligheten disponerer også en egen bod i kjeller.



Fasade.









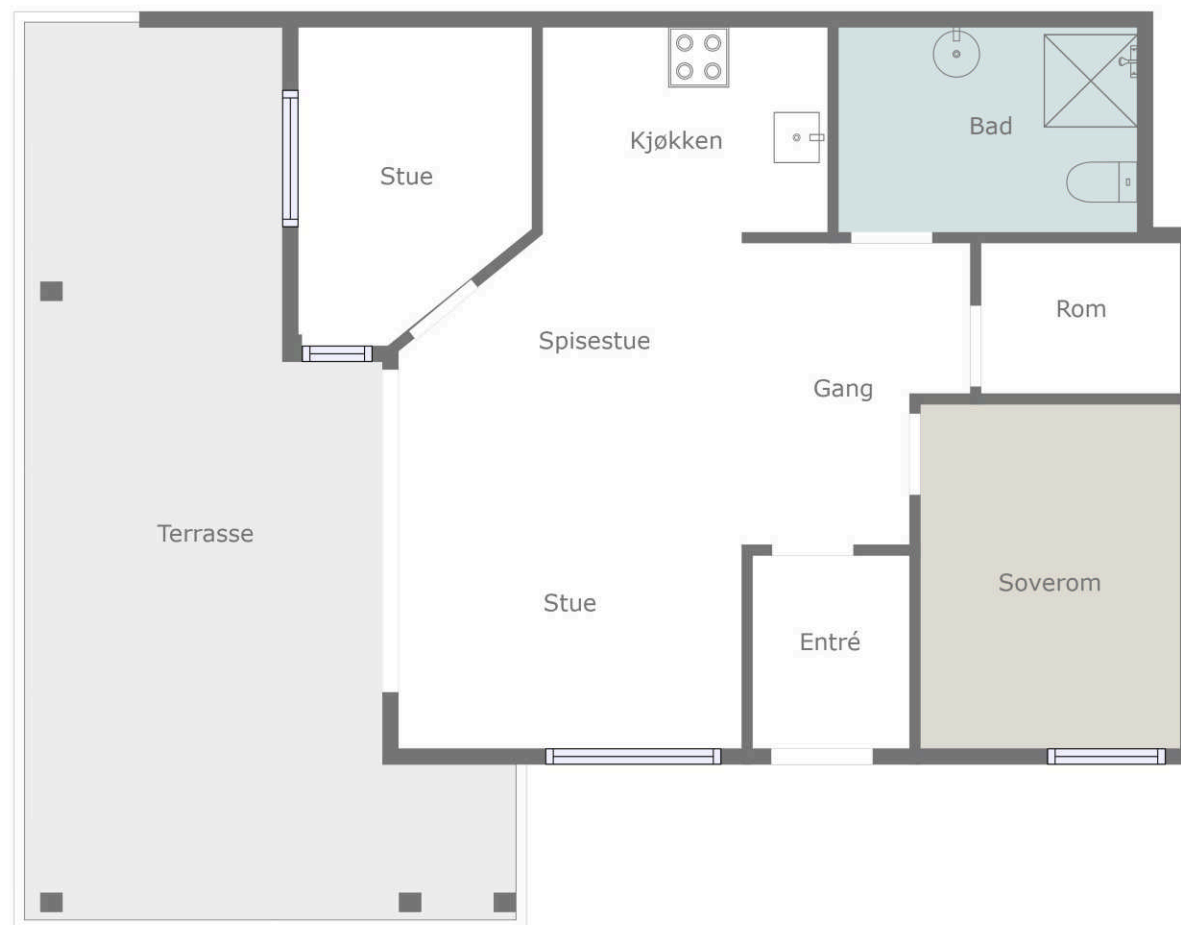






Plantegning

1. etg



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 68,0 m²

- BRA-i: 62,0 m²
- BRA-e: 6,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 33,0 m²

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

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget familie- og barnevennlig boligfelt.

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

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

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

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

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

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

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

Innhold

Boligen inneholder: Entré, 2 stk soverom, bad, stue og kjøkken

BOD: Det tilhører 1 bod i kjeller til hver leilighet.

Adkomst

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

Parkering

Plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene endres fra Kr 12 688,- til 12 681,- den 01.01.2025. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Selgers egenerklærings skjema

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

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

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

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

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Leilighet i blokk. Blokken er oppført i støpte murer over grunn. Over dette er bygningen oppført i hovedsak i betong, med bindingsverk av tre på to vegger, utvendig bekledd med liggende kledning og fasadeplater. Etasjeskillere i betongelementer. Flattakkkonstruksjon teknet med asfaltpapp/membran. Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
2316,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 09.11.2020. Ferdigattest gjelder for oppføring av boligblokk A og B.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht.

borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk

Det er varmekabler i vindfang og på bad. I resten av leiligheten er det vannbåren varme. Samt at det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Energikarakter: B - Gul

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 400 000,-
Andel fellesgjeld kr 1 650 000,-

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

500,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

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

7 981,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

6 900,00,- (HELP boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

267,50,- (Gebyr panteattest)

–
Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr
3 068 949,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 1 650 000,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 12 688,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Felleskostnad renter IN Kr 8198,-

Felleskostnad driftsdel Kr 3199,-

Tilleggsytelser: Fastbeløp måling og avregning energi Kr 73,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler Kr 478,-

Måler: 1017 Varme Brl Sjøsidan Hovde: 1017/14 A
konto varme og varmtvann Kr 740,-

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Løpende kostnader

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

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 1 650 000,- pr. 12.12.2024.

Selskapets totale gjeld er kr.
52 494 000,- pr.
12.12.2024.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 4 569,- pr. 31.12.2023.

Lånevilkår fellesgjeld

12137797354, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.12.2024: 5.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 98
Saldo per 12.12.2024: 22 700 000
Andel av saldo: 1 650 000
Første termin: 30.06.2019 Neste avdrag:
30.03.2027 (siste termin 31.03.2049)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2027 utgjøre ca kr 3 006,00 per måned for denne boligen

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre

andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12. Dette borettslaget har tegnet forsikring i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS, som er en forsikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Varighet på forsikringen er løpende. Avtalen kan sies opp av forsikrede med en måned oppsigelse. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp avtalen, dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. Se lenke for mer informasjon:
<http://www.nbbl.no/Boligbyggelag/Om-borettslag/Borettslagenes-sikringsfond>.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.
Sekundær formuesverdi kr. 0,00.
Gjeldende for ligningsåret .

Offentlige forhold

Borettslaget

Borettslaget Sjøsidan Hovde, Orgnr: 922 033 609
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett. Overtagelse kan ikke skje før forkjøpsrett er avklart.

Forsikring

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

Regnskap

Økonomisk oversikt:

Resultatet for siste godkjente regnskap var kr.2 308 643,-

Egenkapitalen i borettslaget utgjorde pr. 31.12.2023 kr.17 383 093,-

Overskudd ble overført til annen egenkapital.

Vedtekter og husordensregler

Bare fysiske personer (enkelt personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

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

Dyrehold

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

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål iht reguleringsplan for Hovde. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. 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

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne

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 Silje Buvarp per e-post silje.buvarp@nylanderpartners.no eller sms: +47 41 45 47 46. 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 burettslag (burettslagslova)

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

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boretts til en

bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast 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 Ann Margareth Moen Hågård.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Sjøsidan 97. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 166, bnr. 455, andelsnr. 14 i Borettslaget Sjøsidan Hovde i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69240297.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 35 000 inkl. mva

Digitale oppdrags tjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Oppgjørsgjebyr: 6 890,00
Visningshonorar pr. stk: 1 000,00

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 Silje Buvarp / +47 41 45 47 46/
silje.buvarp@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 26.12.2024

Tekniske
dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Leilighet

Adresse

Sjøsiden 97

7130 BREKSTAD

5057/166/0/455/14/0

Rapportdato

06.12.2024

TG 0  1

TG 1  10

TG 2  0

TG 3  0

TG IU  0

SJØSIDEN 97 - 5057/166/0/455/14/0

SJØSIDEN 97 - 5057/166/0/455/14/0

Befaring utført den 06.12.2024 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.



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 betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

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 bygningsfaglige 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.

SJØSIDEN 97 - 5057/166/0/455/14/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

Den bygningsfaglige 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 viktige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke viktige 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: Sjøsidan 97, 7130, BREKSTAD

Matrikkel: 5057/166/0/455/14/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2019

Tomt: 2 316.90 m²

Hjemmelshaver(e): Ann Margareth Moen Hågård

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet i blokk. Blokken er oppført i støpte murer over grunn. Over dette er bygningen oppført i hovedsak i betong, med bindingsverk av tre på to vegger, utvendig bekledd med liggende kledning og fasadeplater. Etasjeskillere i betongelementer. Flattakkonstruksjon tekket med asfaltpapp/membran. Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige 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:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

SJØSIDEN 97 - 5057/166/0/455/14/0



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. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Leilighet 97			
Primærrom 59 m ²	Sekundærrom 3 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 62 m ²	BTA 66 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, 2stk soverom, bad, stue og kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	

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

Leilighet 97			
BRA-i 62 m ²	BRA-e 6 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 33 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, soverom, bod, bad, stue, kjøkken og soverom.	Beskrivelse av BRA-e Kjellerbod.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
68 m²

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.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført arbeid i boligen etter byggeår, annet enn garantiarbeid mot utbygger.

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 kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

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

Nei

3 Radonsikring

TG 1 

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

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:

TG 1: Utbygger har via søknad om ferdigattest bekreftet at bygget er utført etter gjeldende forskrifter og at tiltak mot radon er utført.

SJØSIDENT 97 - 5057/166/0/455/14/0

4 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

SJØSIDENT 97 - 5057/166/0/455/14/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere 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 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Trekarmsdører.

Heve-/skyvedør med 3-lags glass.

Innvendige dører malte dører, uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak.

Kun normale bruksmessige slitasjer.

Skyvedør må justeres, da den ikke vil gå helt i lås, annet en på vrider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefales justering av skyvedør.

Levetid:

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

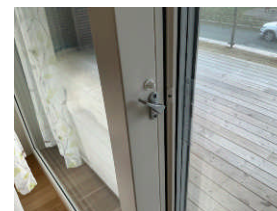
⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

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

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

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

S.JØSIDEN 97 - 5057/166/0/455/14/0

Bilde

Her vurderes om det er sprekker og råde. 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 byggt teknisk 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 teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

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

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

S.JØSIDEN 97 - 5057/166/0/455/14/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

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 er registrert fall på gulvet, og over 2,5cm totalt fra topp overflate ved dør til topp slukrist.

Det registreres 1,7cm fall fra dør til topp overflate flis utenfor dusjnise.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuelt 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 dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde

Det er Blücher slukrist. Sluk med gummipakning.

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

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

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for 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?

Nei

Kommentar:

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

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

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

Ingen konstaterte fuktskader.

Badet framstod som tørt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

SJØSIDEN 97-5057/166/0/455/14/0

8

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:

Hulldukke, 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.

SJØSIDEN 97-5057/166/0/455/14/0

9

Øvrige rom

TG 1 

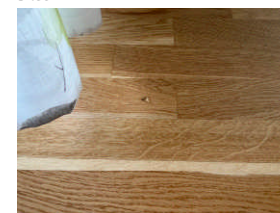
Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvskjold og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:

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

Bilde



Det er ett hakk i stuegulv. Kan enkelt ordnes med gulvoks.

10 Kjøkken

TG 1 

Her vurderes om det er støvskandens, heksesot og svartesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjelder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder 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 over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, 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 brukmessig god stand med normal brukslitasje.


Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Kjøkkenventilator kniper noe og er treg å dra ut. Det anbefales justering av ventilator i skap. Ingen avvik utover dette.

Levetid:

 Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

 Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SJØSIDEN 97 - 5057/166/0/455/14/0

11 VVS

TG 1 

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 sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluger 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?

Vannbåren varme via gulvvarme og radiatorer.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

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


Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.


Boligen vurderes å være tilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

SJØSIDEN 97 - 5057/166/0/455/14/0

Bilde



SJØSIDEN 97 - 5057/166/0/455/14/0

12 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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 bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet.

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?

Det er ingen bereder etablert inne i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

SJØSIDEN 97 - 5057/166/0/455/14/0

13 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 pulverapparat inne i boligen. Det er også sprinklet brannslukningsanlegg inne i leiligheten.

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 leiligheten.

14 Innvendige overflater

Overflater gulv

Det er flis og parkett på gulv.

Overflater vegg / himling

På vegger er det sparklet og malt gips, samt malte betongvegger. I himling er det sparklet og malt gips, og det er malt betong.

15 Garasje plass

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

Kommentar:

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

Er det etablert lader for el-bil?

Nei

16 Kjellerbod

Kjellerbod

Kjellerboden er arealmålt med laser. Totalt 5,7m2 BRA. Boden har nr. 97 på døren.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	69240297		
Adresse	Sjø siden 97		
Postnummer	7130	Poststed	BREKSTAD
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?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2år6mnd
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?	Gjensidige	Polise/avtalenr.	85209191
Selger1 fornavn	Ann Margareth Moen	Selger1 etternavn	Hågård

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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 utettheter 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, sentralflyr, 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, sentralflyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Nei Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem Årlig, faste autoriserte firma

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 næringsseidendom, 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 eiendomsmedleren 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 forsikringssekskapet 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 næringsseidendom
- 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). Forsikringssekskapet 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.

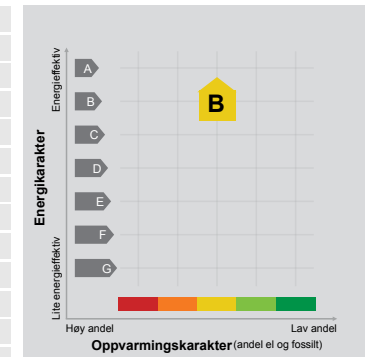
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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	Sjøsiden 97
Postnummer	7130
Sted	BREKSTAD
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	455
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	300582232
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2024-57990
Dato	06.12.2024
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
- Bruk varmtvann fornuftig

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- 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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Plan og forvaltning



ØYSTEIN THOMMESEN AS

Kjøpmannsgata 17
7013 TRONDHEIM

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

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

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

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

Ansvarlig søker: ØYSTEIN THOMMESEN AS

Tiltakshaver: BORETTSLAGET SJØSIDEN HOVDEN

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

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

Ferdigmeldt dato: 06.10.2020 av: ØYSTEIN THOMMESEN AS

ØRLAND KOMMUNE
Postboks 43
7159 BJUGN

Besøksadresse:
Tlf.: 72 51 40 00
Org.nr.:

postmottak@orland.kommune.no
orland.kommune.no
facebook.com/orland

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

Klage:

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

Med hilsen

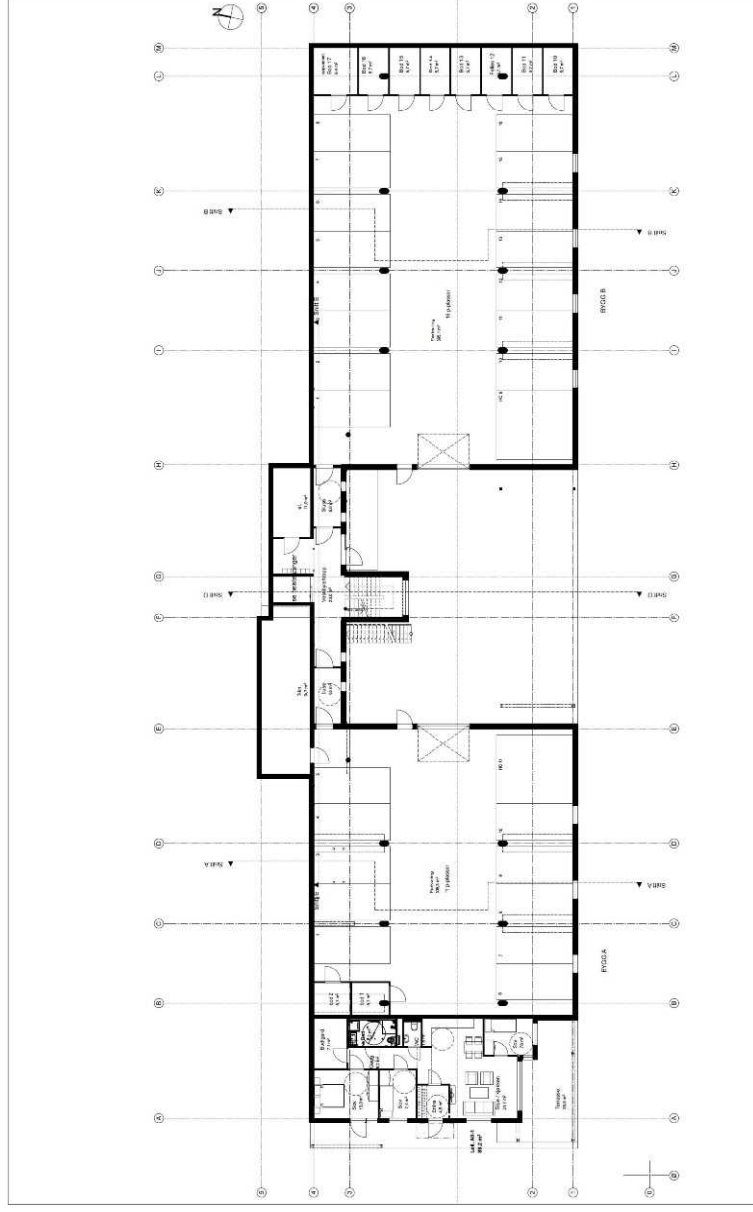
Petra Roodbol-Mekkes
leder


Hanna Surgai
byggesaksbehandler
Ørland kommune

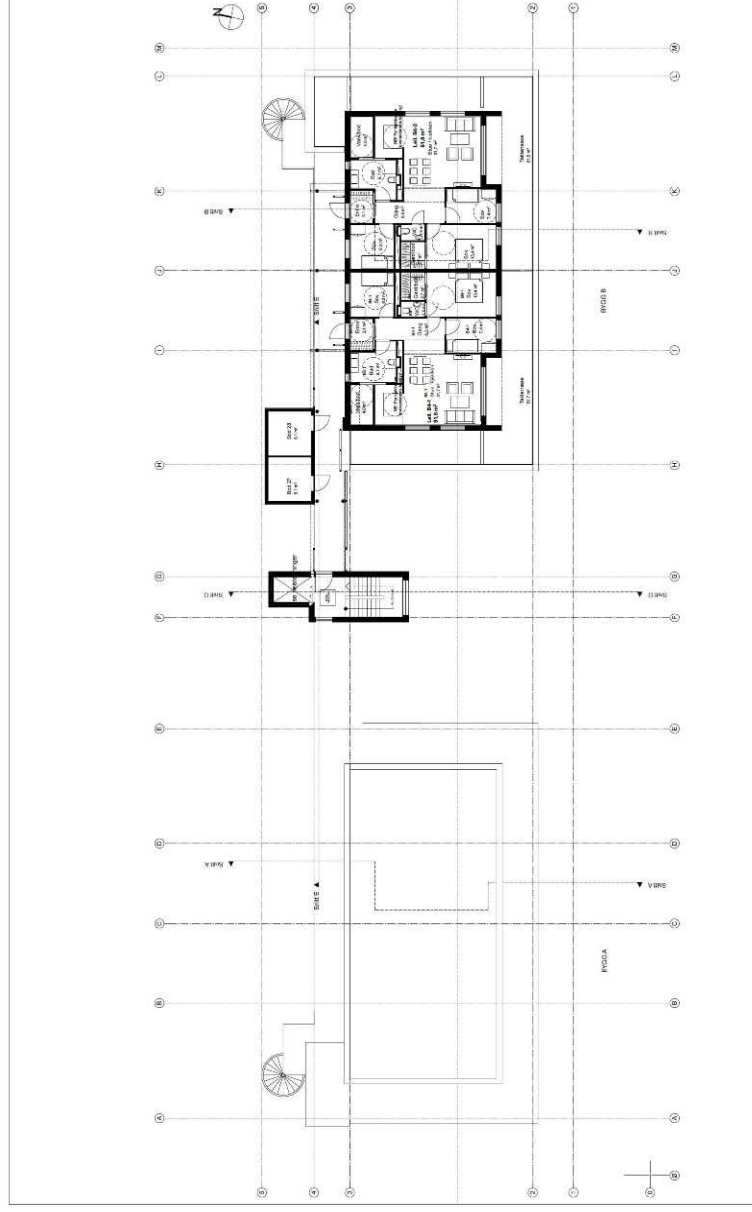
Kopi til:
BORETTSLAGET SJØSIDEN HOVDEN Krambugata 1 7011 TRONDHEIM


REV. A: 07.08.2018 endret plassering beis og trapp		F:	TOBB-Spøstiden Hovde - Ørland	E3 - Fasade øst og vest	PROSJEKT NR. 1004
REV. B: 15.10.2019 "as built"		G:	ØYSTEIN THOMSEN AS		
		H:	KURMANNGÅRÅS LIT. TINDHEIM		
		I:	SVILKARTERT ANMÅL		
		J:	1073382018	MAJ 1:200	
		K:		18.08.2016	
		L:			
		M:			
		N:			
		O:			
		P:			
		Q:			
		R:			
		S:			
		T:			
		U:			
		V:			
		W:			
		X:			
		Y:			
		Z:			

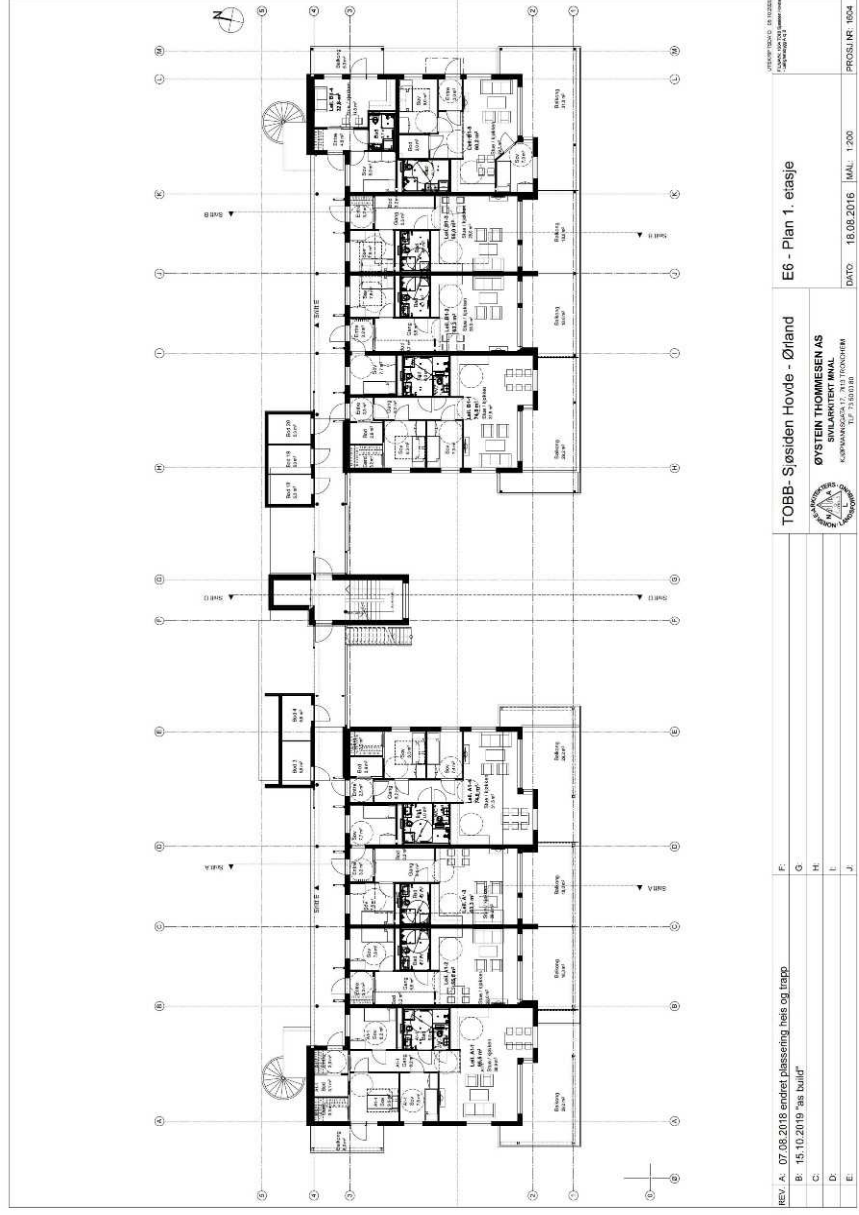
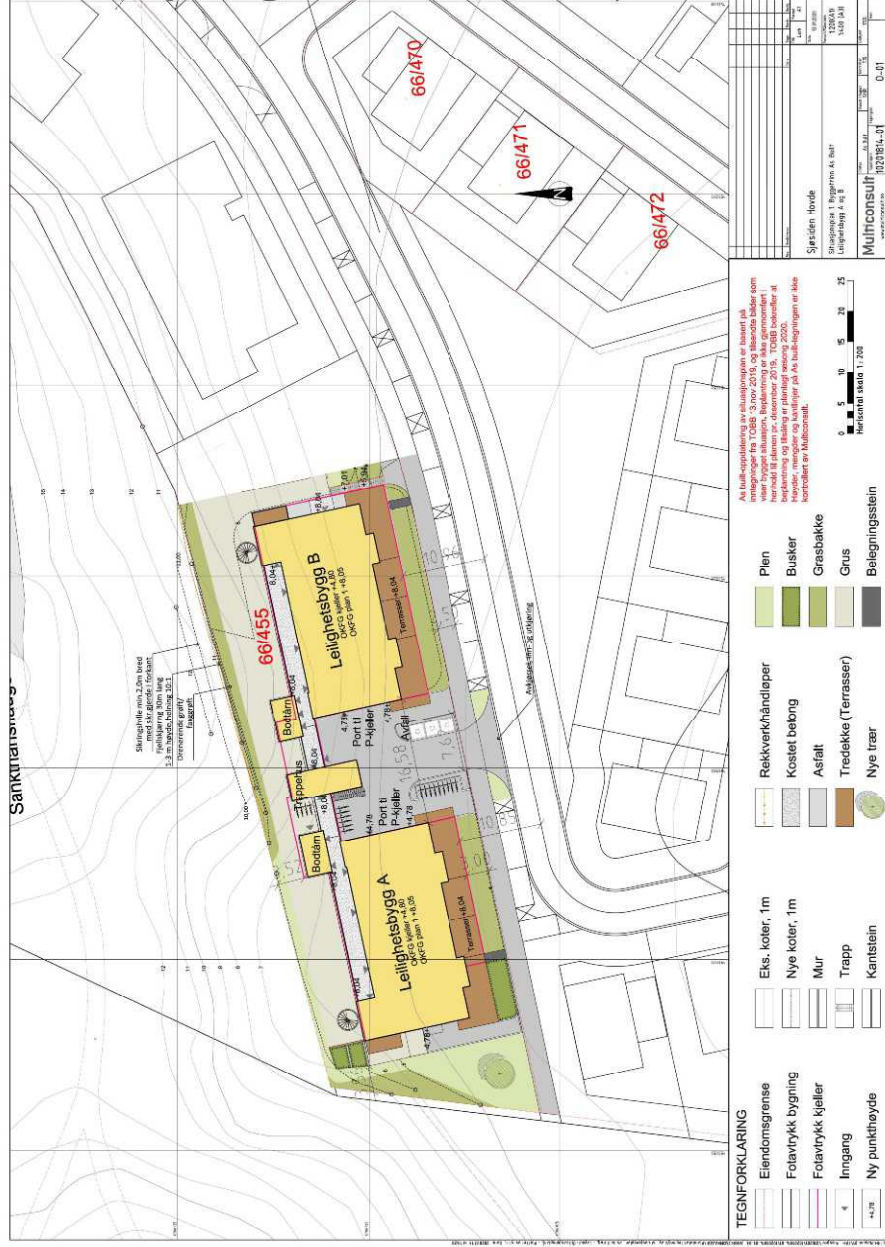
REV. A: 07.08.2018 endret plassering beis og trapp		F:	TOBB-Spøstiden Hovde - Ørland	E8 - Plan 3. etasje	PROSJEKT NR. 1004
REV. B: 15.10.2019 "as built"		G:	ØYSTEIN THOMSEN AS		
		H:	KURMANNGÅRÅS LIT. TINDHEIM		
		I:	SVILKARTERT ANMÅL		
		J:	1073382018	MAJ 1:200	
		K:		18.08.2016	
		L:			
		M:			
		N:			
		O:			
		P:			
		Q:			
		R:			
		S:			
		T:			
		U:			
		V:			
		W:			
		X:			
		Y:			
		Z:			



REV. A:	07.08.2018	endret plassering beis og trapp	TOBB - Spøstiden Hovde - Ørland	E5 - Plan kjeller	PROSJEKT NR. 1004		
B:	15.10.2019	"as built"	 ØYSTEIN THOMASSEN AS SVILKARTERT ANMÅL KURMANNGATA 17, 7414 TRONDHEIM TLF: 73501010	DATE:	15.09.2016	MAK:	1:200
C:				F:			
D:				G:			
E:				H:			



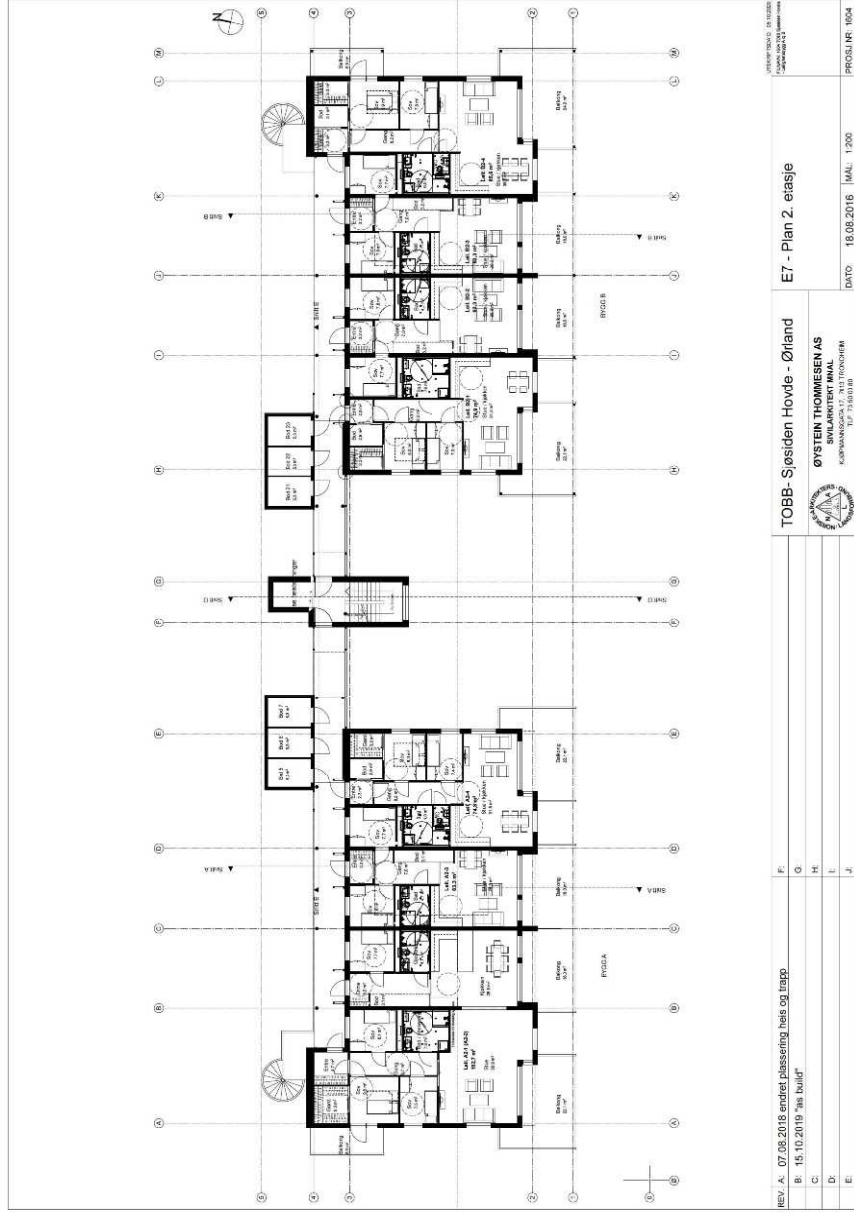
REV. A:	07.08.2018	endret plassering beis og trapp	TOBB - Spøstiden Hovde - Ørland	E9 - Plan 4. etasje	PROSJEKT NR. 1004		
B:	15.10.2019	"as built"	 ØYSTEIN THOMASSEN AS SVILKARTERT ANMÅL KURMANNGATA 17, 7414 TRONDHEIM TLF: 73501010	DATE:	15.09.2016	MAK:	1:200
C:				F:			
D:				G:			
E:				H:			



REV. A: 07.08.2018 endret plassering heis og trappe
 B: 15.10.2019 "as built"
 C:
 D:
 E:

TOBB-Sjøsiden Hovde - Ørland
 ØYSTEIN THOMSEN AS
 SKIVLERSTEDT MAL
 KJURMANNGATA 17, 7113 TRONDHEIM
 TLF: 73501010

E6 - Plan 1. etasje
 DATO: 18.09.2018 | MAL: 1:200 | PROSJEKT: 1004





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 166, Bruksnr 455	Kommune:	5057 Ørland
Adresse:		Grunnkrets:	203 Hovde
Veiadresse:	Sjøsiden 67, gatenr 3851 7130 Brekstad	Valgkrets:	5 Brekstad
Oppdatert:	21.06.2024	Kirkesogn:	9050201 Ørland
		Tettsted:	6543 Brekstad
Veiadresse:	Sjøsiden 69, gatenr 3851 7130 Brekstad		
Oppdatert:	21.06.2024		
Veiadresse:	Sjøsiden 71, gatenr 3851 7130 Brekstad		
Oppdatert:	21.06.2024		
Veiadresse:	Sjøsiden 73, gatenr 3851 7130 Brekstad		
Oppdatert:	21.06.2024		
Veiadresse:	Sjøsiden 75, gatenr 3851 7130 Brekstad		
Oppdatert:	21.06.2024		
Veiadresse:	Sjøsiden 77, gatenr 3851 7130 Brekstad		
Oppdatert:	21.06.2024		
Veiadresse:	Sjøsiden 79, gatenr 3851 7130 Brekstad		
Oppdatert:	21.06.2024		
Veiadresse:	Sjøsiden 81, gatenr 3851 7130 Brekstad		
Oppdatert:	21.06.2024		
Veiadresse:	Sjøsiden 83, gatenr 3851 7130 Brekstad		
Oppdatert:	21.06.2024		
Veiadresse:	Sjøsiden 85, gatenr 3851 7130 Brekstad		
Oppdatert:	21.06.2024		
Veiadresse:	Sjøsiden 87, gatenr 3851 7130 Brekstad		
Oppdatert:	21.06.2024		
Veiadresse:	Sjøsiden 89, gatenr 3851 7130 Brekstad		
Oppdatert:	21.06.2024		
Veiadresse:	Sjøsiden 91, gatenr 3851 7130 Brekstad		
Oppdatert:	21.06.2024		
Veiadresse:	Sjøsiden 93, gatenr 3851 7130 Brekstad		

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.12.2024 10:10 – Sist oppdatert 11.12.2024 10:10
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 9

Oppdatert:	21.06.2024
Veiadresse:	Sjøsiden 95, gatenr 3851 7130 Brekstad
Oppdatert:	21.06.2024
Veiadresse:	Sjøsiden 97, gatenr 3851 7130 Brekstad
Oppdatert:	21.06.2024
Veiadresse:	Sjøsiden 99, gatenr 3851 7130 Brekstad
Oppdatert:	21.06.2024
Veiadresse:	Sjøsiden 101, gatenr 3851 7130 Brekstad
Oppdatert:	21.06.2024
Veiadresse:	Sjøsiden 103, gatenr 3851 7130 Brekstad
Oppdatert:	21.06.2024
Veiadresse:	Sjøsiden 105, gatenr 3851 7130 Brekstad
Oppdatert:	21.06.2024
Veiadresse:	Sjøsiden 107, gatenr 3851 7130 Brekstad
Oppdatert:	21.06.2024
Veiadresse:	Sjøsiden 109, gatenr 3851 7130 Brekstad
Oppdatert:	21.06.2024
Veiadresse:	Sjøsiden 111, gatenr 3851 7130 Brekstad
Oppdatert:	21.06.2024
Veiadresse:	Sjøsiden 113, gatenr 3851 7130 Brekstad
Oppdatert:	21.06.2024
Veiadresse:	Sjøsiden 115, gatenr 3851 7130 Brekstad
Oppdatert:	21.06.2024
Veiadresse:	Sjøsiden 117, gatenr 3851 7130 Brekstad
Oppdatert:	21.06.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:	Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:			Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.12.2012		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 316,9 kvm		Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal					
Arealmerknad:						

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.12.2024 10:10 – Sist oppdatert 11.12.2024 10:10
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 2 av 9

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/166/455	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.09.2018	Avgiver	5057/166/455	-2 730,9
	Matrikkelført:	26.09.2018	Berørt	5057/166/26	0,0
			Berørt	5057/166/447	0,0
			Mottaker	5057/166/576	2 730,9
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/166/455	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	15.12.2015	Avgiver	5057/166/447	-2 319,7
	Matrikkelført:	15.12.2015	Berørt	5057/166/2	0,0
			Berørt	5057/166/26	0,0
			Mottaker	5057/166/455	2 319,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.11.2012	Avgiver	5057/166/26	-2 728,2
	Matrikkelført:	06.12.2012	Berørt	5057/166/2	0,0
			Berørt	5057/166/16	0,0
			Berørt	5057/166/19	0,0
			Berørt	5057/166/447	0,0
			Berørt	5057/186/2	0,0
		Mottaker	5057/166/455	2 728,1	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sjøsiden 67	Bolig	89,2	Kjøkken	4	1	2
Sjøsiden 69	Bolig	85,6	Kjøkken	4	1	2
Sjøsiden 71	Bolig	63,2	Kjøkken	2	1	1
Sjøsiden 73	Bolig	63,2	Kjøkken	2	1	1
Sjøsiden 75	Bolig	74,8	Kjøkken	4	1	2
Sjøsiden 77	Bolig	85,6	Kjøkken	4	1	2
Sjøsiden 79	Bolig	63,2	Kjøkken	2	1	1
Sjøsiden 81	Bolig	63,2	Kjøkken	2	1	1
Sjøsiden 83	Bolig	74,8	Kjøkken	4	1	2
Sjøsiden 85	Bolig	91,7	Kjøkken	4	1	2
Sjøsiden 87	Bolig	91,7	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebyggd areal:	560,0	Rammetillatelse:	03.07.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 322,5	Igangset.till.:	06.12.2017
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	09.11.2020
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 322,5	Midl. brukstil.:	28.02.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	11
Bygningsnr:	300582172			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1	543,5	543,5		543,5		560,0		560,0
H01	4	296,8	296,8		296,8		310,0		310,0
H02	4	296,8	296,8		296,8		310,0		310,0
H03	2	185,4	185,4		185,4		195,0		195,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sjøsiden 89	Bolig	60,2	Kjøkken	3	1	1
Sjøsiden 91	Bolig	32,8	Kjøkken	2	1	1
Sjøsiden 93	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Sjøsiden 95	Bolig	63,2	Kjøkken	2	1	1
Sjøsiden 97	Bolig	74,8	Kjøkken	4	1	2
Sjøsiden 99	Bolig	85,6	Kjøkken	4	1	2
Sjøsiden 101	Bolig	63,2	Kjøkken	2	1	1
Sjøsiden 103	Bolig	63,2	Kjøkken	2	1	1
Sjøsiden 105	Bolig	74,8	Kjøkken	4	1	2
Sjøsiden 107	Bolig	95,5	Kjøkken	4	1	2
Sjøsiden 109	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Sjøsiden 111	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Sjøsiden 113	Bolig	84,7	Kjøkken	4	1	2
Sjøsiden 115	Bolig	91,7	Kjøkken	4	1	2
Sjøsiden 117	Bolig	91,7	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebyggd areal:	660,0	Rammetillatelse:	03.07.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 705,7	Igangset.till.:	06.12.2017
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	09.11.2020
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 705,7	Midl. brukstil.:	28.02.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	15
Bygningsnr:	300582232			Antall etasjer:	5

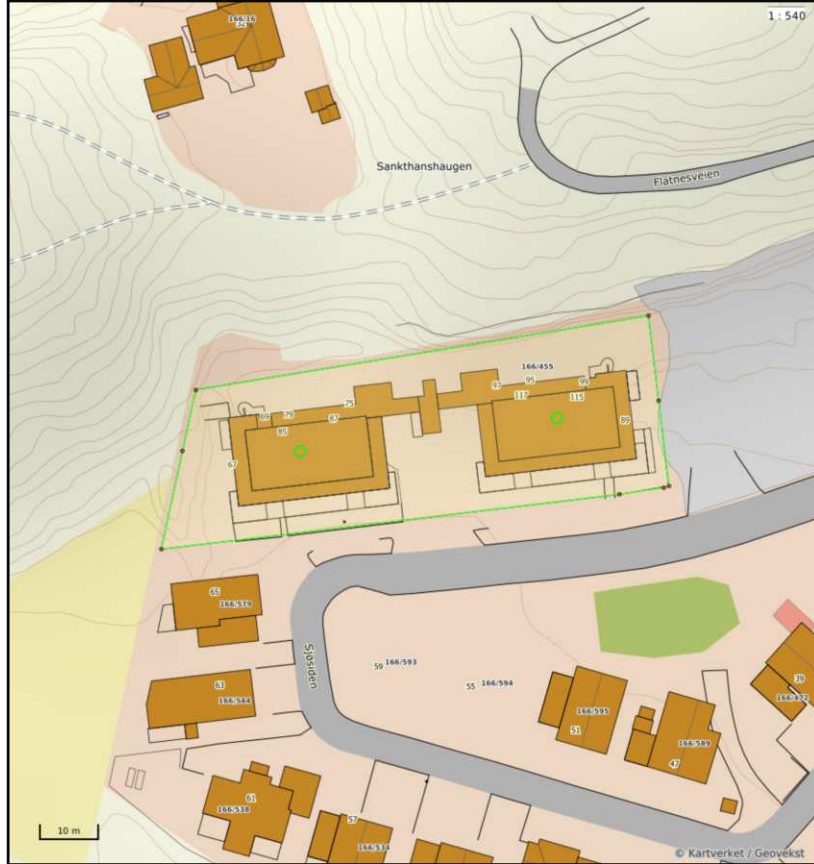
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			629,9		629,9		660,0		660,0
H01	5	296,8	296,8		296,8		310,0		310,0
H02	4	296,8	296,8		296,8		310,0		310,0
H03	4	296,8	296,8		296,8		310,0		310,0
H04	2	185,4	185,4		185,4		195,0		195,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



- | | | |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| Nøyaktighet (standardavvik) | Hjelpelinjer | Symboler |
| 10 cm eller mindre | — Vannkant | ● Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | --- Veikant | ▲ Sefrak kulturminne |
| 31 - 200 cm | Fiktiv / Teigdeler | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |
| 201 - 500 cm | Punktfeste | |
| Over 500 cm | | |
| Ikke angitt | | |

Teig 1 (Hovedteig)



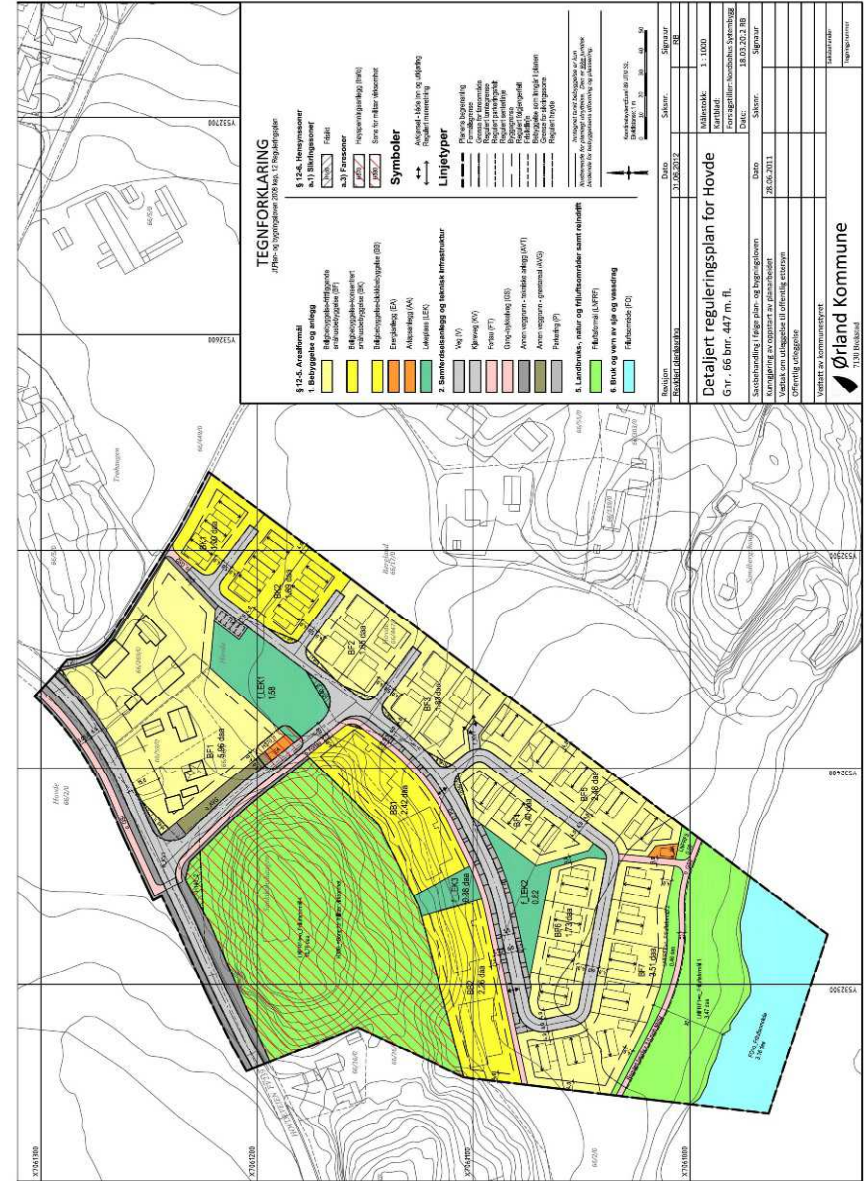
- | | | |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| Nøyaktighet (standardavvik) | Hjelpelinjer | Symboler |
| 10 cm eller mindre | — Vannkant | ● Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | --- Veikant | ▲ Sefrak kulturminne |
| 31 - 200 cm | Fiktiv / Teigdeler | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |
| 201 - 500 cm | Punktfeste | |
| Over 500 cm | | |
| Ikke angitt | | |

Areal og koordinater

Areal: 2 316,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ^(*)	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 061 096,22	532 340,42	0,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 061 095,91	532 339,60	7,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 061 094,02	532 332,11	78,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 061 077,35	532 254,91	17,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemærke	
5	7 061 094,40	532 256,97	10,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Jord	Nei	Stein eller reys	
6	7 061 105,01	532 258,25	78,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemærke	
7	7 061 124,87	532 334,23	14,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket	
8	7 061 110,58	532 337,31	14,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket	

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



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

PlanID: 162120122

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5.1)

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5.2)

- Kjørøveg (n_KV1, , f_KV)
- Annen veggrunn, Tekniske anlegg (o_AVT)
- Annen veggrunn, grøntareal (o_AVG)
- Fortau (o_F1)
- Gang- og sykkelveg (o_GS1, o_GS2)
- Parkeringsplasser (f_P1 – f_P3)

Landbruks-, natur og friluftsområdet samt reindrift

- Friluftsområde (LNFRF_1, 2 og 3)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde (FO)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSE

§3.1 Skjerming mot støy

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

§3.2 Vann og avløp

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

§3.3 Terrengtiltak

For alle bygge- og anleggsområder samt områder for samferdselsanlegg og infrastruktur, skal terrengnivå minst være kote 3.0 moh. angitt ved høydekurver for landkart med 0-nivå Normalnult 1954 (NN1954).

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Områder for konsentrert småhusbebyggelse (BK1 og BK2)

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

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

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

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

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

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

§ 4.2 Arealer for frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF7)

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

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

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

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

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

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

§ 4.3 Arealer for blokkbebyggelse (BB1, BB2)

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

Byggehøyder: Det tillates inntil 4 etasjer over parkeringskjeller, men bebyggelsen skal ikke overstige 12m over vei-/adkomstnivå for de ytre blokker, og 15m over vei-/adkomstnivå for de to midtre blokker. Øverste etasjeplan skal i omfang ikke utgjøre mere enn 70 % av underliggende plan. Parkeringskjeller skal legges under terreng. Utnyttelse: Delområdene BB1 og BB2 kan hver bebygges med maks BYA=50 %. Bygningene skal utformes med detaljering og farger som harmonerer med småhusbebyggelsen. Takformer og variasjon av byggehøyder skal sikre at bebyggelsen gis et variert formspråk.

§ 4.4 Krav til parkeringsdekning:

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

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

Områder for blokkbebyggelse BB1, BB2

Det skal avsettes 1 p-plass per boenhet med bruksareal under 50 kvm
Det skal avsettes 1,5 p-plasser boenhet med bruksareal mellom 50 og 80 kvm.
Det skal avsettes 2 p-plasser boenhet med bruksareal over 80 kvm.
Det skal avsettes 0,2 p-plasser per boenhet i fellesanlegg.
Parkeringsløsning for blokkbebyggelsen forutsettes primært løst via parkeringskjeller samt bakkeparkeringsplasser på regulerte felles parkeringsplasser f_P1-3

§ 4.5 Støttemurer

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

§ 4.6 Krav til situasjonsplan

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

Planen skal vise:

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

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

§ 4.7 Renovasjon

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

§ 4.8 Energianlegg

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

§ 4.9 Avløpsanlegg

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

§ 4.10 Felles lekeareal

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

Lekearealene skal opparbeides iht. kommunens normer.

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

§ 4.11 Tekniske installasjoner – Oppvarming - Fjernvarme

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

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

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

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

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

§ 5.2 Fortau

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

§ 5.3 Gang- og sykkelveg

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

§ 5.4 Gangveg

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

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

§ 5.5 Parkeringsplasser

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

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§ 6.1 Friluftsmål (LNFRF_)

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

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

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

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

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

§ 7 FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

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

§ 8 SIKRINGSSONER OG FARESONER

§ 8.1 Sikringssone - Frisiktsone mot veg (H140)

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

§ 8.2 Faresone – Høyspenningsanlegg (H370_1)

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

§ 8.3 Faresone – Militær aktivitet (H380_1)

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

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Før brukstillatelse kan gis i områdene for blokkbebyggelse må det være opprettet en ordning for BB1 og BB2, med tinglyst forpliktelse og ansvar for beboerne til fremtidig tilsyn og vedlikehold av fellesanlegg med lekeplass, utomhusarealer, parkeringsanlegg og renovasjonsløsning.
- Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det være dokumentert at bortkjøring av evt. forurensende masser er gjennomført, dersom slike finnes.
- Før brukstillatelse kan gis for noen av delfeltene må kjøreveger, fortau og gang og sykkelveier være etablert for det angjeldende delfeltet.
-
- Lekeplass på f_LEK2 skal være ferdig opparbeidet innen den 4. utbygge boenhet innen felt BF3 -BF 7 kan gis brukstillatelse.
- Før brukstillatelse kan gis for felt BBK1, BBK2, BF1 og BF2 skal muligheter for nærløkk være ferdig anlagt i friluftsområde LNFRF2.
- Før brukstillatelse kan gis for felt BB1 og BB2 skal lekeplass f_LEK3 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for lekeklassen.
- Før brukstillatelse kan gis for boenhet nr.26 av den totale boligutbyggingen innen denne planen, skal kvartalslekeplass med balløkke være ferdig opparbeidet på f_LEK1. Opparbeidelse av gangveg mellom friluftsområder ved sjøen, skal senest skje i sammenheng med realisering av en helhetlig plan for gangvegen med forbindelse til tilsvarende gangveg over tilstøtende naboer utentor denne planen. Oppfyllingsiltak for gangvegområdet til kote 3,0 moh.(NN1954) utenfor byggeområdene i denne planen, må foretas innen utbygging av de nedre tomtene kan tillates.

Egengodkjent av kommunestyret 18.06.12

Hallgeir Grøntvedt
Ordfører

Borettslaget



ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SJØSIDEN HOVDE

Vedtatt på ordinær generalforsamling 8. mai 2023.

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

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET SJØSIDEN HOVDE

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

1. RENHOLD

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

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

2. DUGNADER

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

3. PARKERING

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

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

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

4. MOTORISERT FERDSEL PÅ BAKSIDEN AV BLOKKENE

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

5. RO I HUSET

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

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

6. HUNDE- OG KATTEHOLD

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

7. VEGGDYRKONTROLL

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

8. KILDESORTERING AV AVFALL

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

9. GRILLING

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

10. BLOMSTERKASSER, UTSMYKKING OG TILBYGG

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

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

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

11. RØYKING OG BRUK AV ILD I FELLESROM

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

12. INFORMASJON TIL OG MELLOM BEBOERE

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

13. PLIKTER OG MISLIGHOLD

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

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

BOLIGBYGGELAGET TOBB

Borettslaget Sjøsidens Hovde

FORUTSETNINGER

22.09.2024

Bygge- og finansieringsplan er oppdatert i forbindelse med utstedelse av ny andel 25. Venligheten har vært tilknyttet andel 6 fra stiftelse og skal nå deles til to andeler.

Det er ikke laget et nytt driftsbudsjett i forbindelse med bygge- og finansieringsplanen. Driftsbudsjettet er basert på styrets vedtatte budsjett for 2024, justert for de felleskostnader som skal belastes den nyopprettede andelen.

Borettsinnskudd er satt lik opprinnelig fra bygge- og finansieringsplanen.

Fordelingsskikkelen til andel 25 er harmonisert og satt lik som de øvrige boligene av samme størrelse.

Felleskostnader
Felleskostnader er fordelt etter fordelingsskikkelen på andelene, foruten kabel-tv/bredbånd og fastbeløp måling og avregning energi som kommer i tillegg som et fast beløp.

Andel 6/25 har pr 30.09.24 ingen fellesgjeld.

Kabel-TV/Bredbånd
Pris pr leilighet/måned er 478,- pr. 01.06.24.

Fastbeløp måling og avregning energi
Pris pr. leilighet/måned er 73,- pr. 01.01.24.

BOLIGBYGGELAGET TOBB		TOBB
Borettslaget Sjosiden Hovde		
DRIFTSBUDSJETT		
30.09.2024		
INNTEKTER		
Felleskostnader driftsdel	1 099 090	
Felleskostnader kapitaldel	2 274 009	
Tillegg kasse/Tyrosenett	149 136	
Andre driftsinntekter	10 000	
Sum inntekter	3 532 235	
KOSTNADER		
Personalkostnader	4 240	
Styrehonorer	40 000	
Forretingsgjærehonorar	77 780	
Administrative tjenester	12 130	
Eksterne honorar	8 670	
Kontingent boligbyggelag	8 775	
Vaktmestertjenester	30 000	
Renhold	38 000	
Drifts- og serviceavtaler	213 020	
Løpende vedlikehold	50 000	
Periodisk vedlikehold	40 000	
Elektroniske fellesavtaler	149 136	
Forsikring	90 470	
Kommunale tjenester og renovasjon	304 415	
Felles energi	150 000	
Andre driftsutgifter	28 590	
Sum kostnader	1 245 226	
DRIFTSRESULTAT	2 287 009	
FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER		
Finansinntekter	7 000	
Finanskostnader	2 274 009	
Sum finansinntekter og kostnader	-2 267 009	
ARSRESULTAT	20 000	

Borettslaget Sjosiden Hovde - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		830 136	798 180	830 128	1 099 090
Felleskostnader kapitaldel		1 825 650	1 146 714	1 226 920	2 274 009
Tillegg elektroniske fellesavtaler		130 752	120 096	130 700	149 136
Andre driftsinntekter	1	26 729	10 621	0	10 000
Innbetaling IN-ordning	12	2 614 000	1 030 000	0	0
Sum driftsinntekter		5 427 266	3 105 611	2 187 748	3 532 235
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-4 028	-8 687	-3 816	-4 240
Styrehonorer		-38 000	-35 000	-36 000	-40 000
Avskrivninger	3	-358	0	0	0
Forretingsfjærehonorar		-75 208	-74 001	-76 670	-77 780
Honorar administrative tjenester		-16 551	0	-12 600	-12 130
Eksterne honorar	4	-8 363	-8 813	-7 500	-8 670
Kontingent boligbyggelag		-8 100	-7 800	-7 800	-8 775
Drifts- og serviceavtaler	5	-221 106	-252 637	-145 000	-213 020
Vaktmestertjenester		-10 500	0	-23 000	-30 000
Renholdstjenester		-38 297	0	-25 600	-38 000
Løpende vedlikehold	6	-32 910	-47 129	-50 000	-50 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-40 000	-40 000
Elektroniske fellesavtaler		-114 430	-126 417	-130 700	-149 136
Forsikring		-84 120	-77 503	-82 770	-90 470
Kommunale tjenester og renovasjon		-289 921	-268 581	-276 100	-304 415
Energi, felles		-346 027	-14 867	-15 600	-150 000
Andre driftsutgifter	7	-25 659	-18 224	-5 000	-28 590
Sum driftskostnader		-1 313 578	-939 659	-938 156	-1 245 226
DRIFTSRESULTAT		4 113 689	2 165 952	1 249 592	2 287 009
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		12 343	6 642	1 500	7 000
Finanskostnader		-1 817 389	-1 139 144	-1 226 920	-2 274 009
Netto finansposter		-1 805 046	-1 132 502	-1 225 420	-2 267 009
Resultat før skattekostnad		2 308 643	1 033 449	24 172	20 000
Ordinært resultat etter skatt i RSRESULTAT	8, 10	2 308 643	1 033 449	24 172	20 000
Disponering av totalresultat:		2 308 643	1 033 449	24 172	20 000
Overført til annen egenkapital		0	3 449	0	0
Overført fra annen egenkapital		-305 357	0	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		2 614 000	1 030 000	0	0

Org.nr: 922 033 609 - 1017

Borettslaget Sjnysiden Hovde - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	3, 11	87 490 000	87 490 000
Maskiner	3	21 142	0
Sum anleggsmidler		87 511 142	87 490 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		107 777	197 964
Forskuttede kostnader MBU		440 890	377 909
Periodiserte kostnader		113 112	106 957
Mellomregning Klare Finans		43 331	30 529
Oppførte renter		12 343	6 642
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	94 895	197 372
Sum omløpsmidler		812 347	917 374
SUM EIENDELER		88 323 489	88 407 374

Org.nr: 922 033 609 - 1017

Side 4 av 16

Borettslaget Sjnysiden Hovde - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10	120 000	120 000
Oppførte egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	10	17 222 000	14 608 000
Annen egenkapital	10	41 093	346 450
Sum egenkapital		17 383 093	15 074 450
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11, 12	35 272 000	37 886 000
Borettsinnskudd	11, 13	34 996 000	34 996 000
Sum langsiktig gjeld		70 268 000	72 882 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96 154	112 967
Skyldig off. myndigheter		3 948	3 948
Forskudd kunder		35 808	30 179
Forskuttede inntekter MBU		162 553	148 733
P ³ Innt. Innt., honorarer og feriepengar		28 000	28 000
P ³ Innt. kostnader		345 934	127 097
Sum kortsiktig gjeld		672 397	450 924
Sum gjeld		70 940 397	73 332 924
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 323 489	88 407 374
Pantstillelser	11	70 268 000	72 882 000

Sted: _____, dato: _____

Peik Elias Mjølrsen Rnstad
Leder

Simon Haugen
Styremedlem

Bendik d'stmoen
Styremedlem

Org.nr: 922 033 609 - 1017

Side 5 av 16

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

1-3 Parkering

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

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

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

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

1-4 Velforening

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

1-5 Utvidelse av borettslaget

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

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra utbygger.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Sjøsiden 97

Nabolaget Hovde/Reksterberget - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ørland ungdomsskole Linje 558	20 min	1.5 km
Ørland lufthavn	10 min	
Trondheim Værnes	2 t 26 min	

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.) 215 elever, 18 klasser	25 min	1.8 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) 175 elever, 10 klasser	20 min	1.5 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	19 min	15.9 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	56 min	59.9 km

Ladepunkt for el-bil

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

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



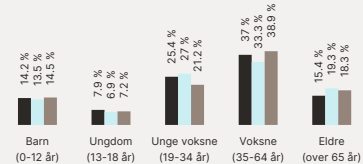
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	21 min	1.6 km
Futura barnehage (1-5 år)	9 min	5 km
Opphaug naturbarnehage (1-5 år)	10 min	6.5 km

Dagligvare

Bunnpris Brekstad PostNord, søndagsåpent	24 min	1.7 km
Rema 1000 Ørlandet Sentrum PostNord	24 min	1.8 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Trafikk
Lite trafikk 93/100

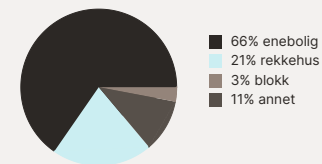
Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

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

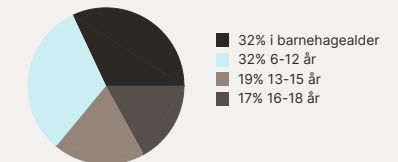
Boligmasse



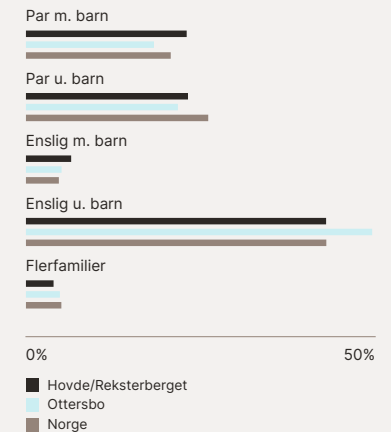
Varer/Tjenester

Libra Kjøpesenter	6 min
Vitusapotek Brekstad	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

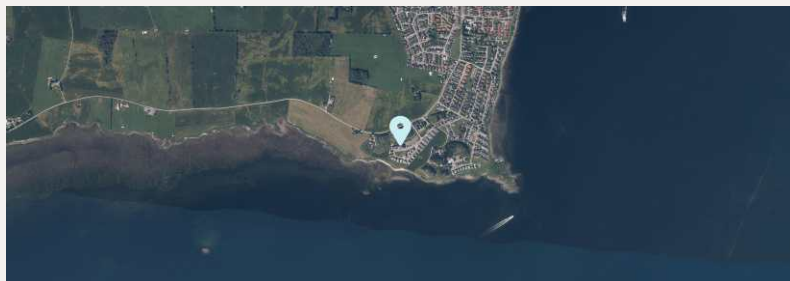
	Hovde/Reksterberget	Ottersbo	Norge
Gift	27%	33%	33%
Ikke gift	59%	54%	54%
Separert	10%	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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

Sjøsiden 97

Nabolaget Hovde/Reksterberget - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Offentlig transport

Ørland ungdomsskole Linje 558	20 min 1.5 km
Ørland lufthavn	10 min
Trondheim Værnes	2 t 26 min

Skoler

Brekstad barneskole (1-7 kl.) 215 elever, 18 klasser	25 min 1.8 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) 175 elever, 10 klasser	20 min 1.5 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	19 min 15.9 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	56 min 59.9 km

Ladepunkt for el-bil

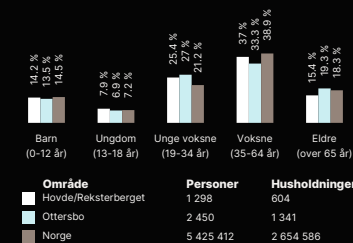
Rissa Kraftlag Skolegata 15	17 min
-----------------------------	--------

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



Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling



Barnehager

Solblomsten Steinerbarnehage (1-5 ...)	21 min 1.6 km
Futura barnehage (1-5 år)	9 min 5 km
Opphaug naturbarnehage (1-5 år)	10 min 6.5 km

Dagligvare

Bunnpris Brekstad PostNord, søndagsåpent	24 min 1.7 km
Rema 1000 Ørlandet Sentrum PostNord	24 min 1.8 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



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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 hengeåls, 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.

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 oppfordre 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: 69240297

Adresse: Sjøside 97, 7130 Brekstad

Betegnelse: Gnr. 166, Bnr. 455, andelsnr. 14 i Borettslaget Sjøside Hovde, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--

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

Salgsoppgaven er opprettet 26.12.2024 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

