

Nedre Årnes 4

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Nedre Årnes 4

6

Nøkkelinformasjon

27

Plantegninger

30

Eiendommen

38

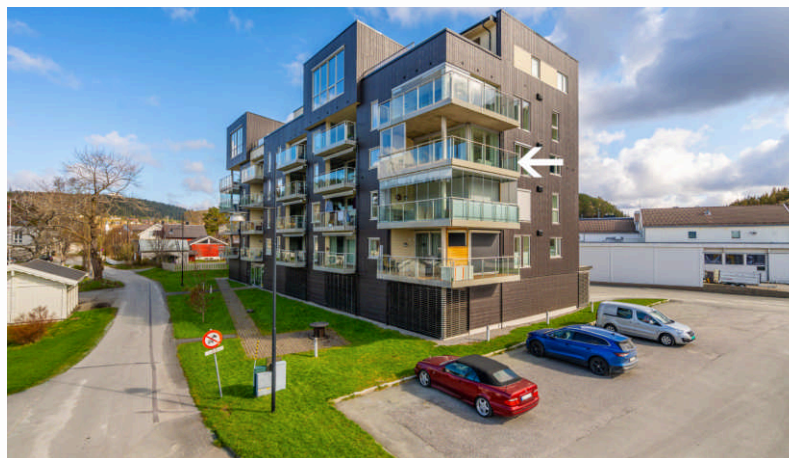
Tekniske dokumenter



Velkommen til Nedre Årnes 4!

Velkommen til

Nedre Årnes 4



Pilen hvis hvor leiligheten befinner seg

Nedre Årnes 4

Prisantydning	4 650 000
Omkostninger	117 340
Totalpris	4 767 340

Fellesutgifter	4 295 pr. mnd.
Bruksareal	96 m ²
BRA-i	91 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA-b	0
TBA	19 m ²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	1 239 m ²
Byggeår	2016

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

97148336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad





Store vindusflater
slipper inn rikelig med
naturlig lys



Fra stuen er det utgang til balkongen



Nydelig utsikt



Balkongen har god plass til utemøbler



Balkong



Utsikten fra balkongen



Romslig stue med plass til sofagruppe og spisegruppe



Spisestue



Åpen stue kjøkken løsning



Kjøkken med integrerte hvitevarer



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Stue



Gang



Bad med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel



Bad



Hovedsoverom med garderobe

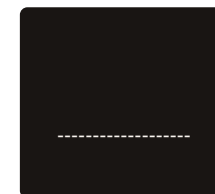
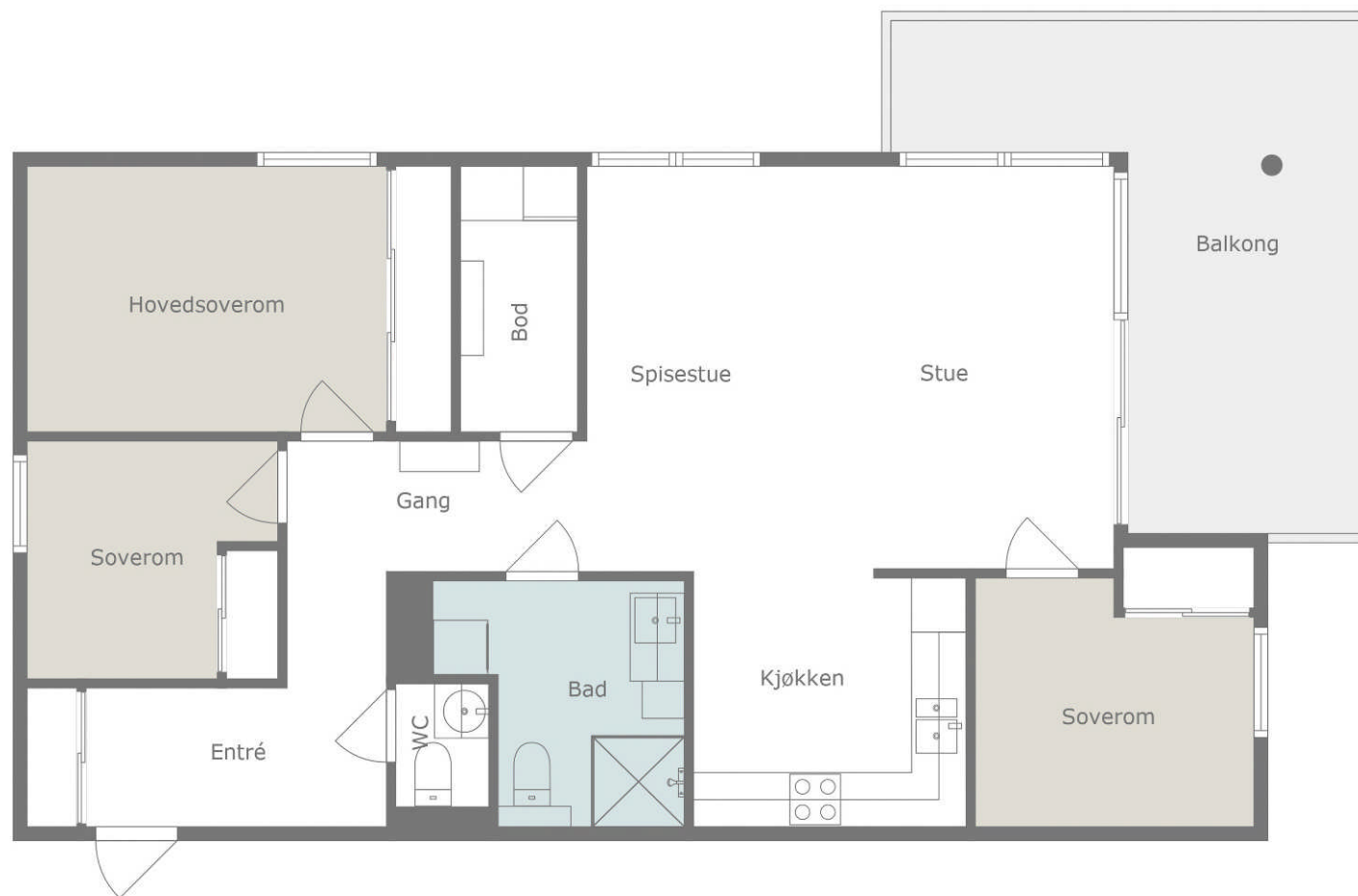


Soverom II



Soverom III

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 96,0 m²

- BRA-i: 91,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 19,0 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. omrokes 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

Leiligheten har en unik og flott beliggenhet midt i sentrum. Mer sentral beliggenhet enn dette er det vanskelig å få til, da man fra leiligheten har umiddelbar nærhet til Årnes sentrum.

Kommunesenteret Årnes tilbyr blant annet restauranter, butikker, bakeri og flere servicefasiliteter. Her er det også barne- og ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg

med fotballbane, idrettshall og klatrevegger.

Nylig åpnet Å aktivitetshus med blant annet basseng m/stupetårn og sklie, velværebasseng og nytt bibliotek. Via Ferrata Åfjord finner du også i sentrum. Den åpnet i fjor og har fort blitt en populær attraksjon. I år åpnet også ny gangbro over til Frøneset. Broen ligger ved Åfjord Fjordhotell, og gir gangvei rundt Åsmundvatnet.

Åfjord kan også tilby mye vakker og variert natur med flere turmuligheter. Det er korte avstander til friluftsliv, og turstier. Man kan for eksempel ta turer til Fosens høyeste punkt, Finnvollheia. Her har man fantastisk utsikt utover Fosen.

Kommunen kan tilby kollektivtransport inn til Trondheim. Det går buss flere ganger om dagen inn til Trondheim. I tillegg går det buss til Ørland kommune, hvor man videre kan ta hurtigbåten inn til Trondheim om man måtte ønske det.

Fra eiendommen er det nærhet til både skole, barnehage og butikker.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Innhold

Boligen inneholder:

4. etasje: Entré/gang, WC, bad, 3stk soverom, stue og kjøkken.
Kjeller bod på 5 kvm

Adkomst

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

fellesvisning.

Parkering

Parkering i p-plass anlegg. Kostnader knyttet til dette ligger under felleskostnader.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 9
TG 2: 1
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Vinduer / dører: TG 1: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør og skyvedør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer. TG 2: Det registreres fuktskade i vindusforing på soverom. (Se bilde).

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med stående og liggende kledning. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp/takmembran. Etasjeskillere av betong. Vindu og heve-/skyvedør med 3-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1239,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 09.06.2016. Ferdigattest gjelder for nybygg boligblokk i 6.etg.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme.

Energikarakter: B - Gul

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 650 000,-

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

116 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

4 781 040,- Totalpris inkl. omkostninger og

fellesgjeld

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

Felleskostnader

Kr. 4 295,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Driftskostnad p-plass Kr 225,-
Kommunikasjonspakke Kr 789,-
Felleskostnader likt fordelt Kr 542,-
Felleskostnader brøkfordelt Kr 2739,-

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

Kommunale avgifter

Kr. 10 989,- for 2025.

De kommunale avgiftene er fordelt på følgende poster:

- Kommunale avgifter Kr 2395,64
- Vann Kr 4273,80
- Avløp Kr 4319,20

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

Løpende kostnader

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

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 40 890,- pr. 31.12.2024.

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 806 779,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 227 115,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Sameiet

Sameiet Årnesgården, Orgnr: 916 802 218
Forretningsfører: Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Sameiet består av xxx seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk .

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

STYREGODKJENNELSE
Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Eika Forsikring AS med polisenr. 5436503.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:
Driftsinntekter kr. 997 073,-
Driftskostnader kr. - 32 517,-
Årsresultat kr. -5921,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 696 236,- per 31.12.23.
Budsjett for 2024 viser et overskudd på kr. 0,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

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

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter.

Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende

elementer.

- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenneparabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.

- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.

- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

Dyrehold

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

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Detaljreguleringsplan for Nedre Årnes B2, med PlanID 201303, vedtatt 27.02.2014, er gjeldende.

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

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 75552, tgl. 27.01.2016 - Seksjonering

SNR: 15

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 91 / 1966

Dnr. 2341, tgl. 22.09.1959 - Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 114592, tgl. 09.02.2016 - Best. om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fakkkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt

salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Aleksander Buvarp per e-post aleksander.buvarp@nylanderpartners.no eller sms: +47 97 14 83 36. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må

alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaspekt.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

dette som bindende for seg.

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

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

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

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun

sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

Finansiering

Nylander & Partners 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 Oddny Strand.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Nedre Årnes 4. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 58, bnr. 153, snr. 15 i Åfjord. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 69250063.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 40 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Visningshonorar pr. stk: 2 000,00
Rabatt - Kundefordel: -10 000,00

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

Prod. dato: 30.04.2025

Tekniske
dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Leilighet

Adresse
Nedre Årnes 4
7170 ÅFJORD
5058/58/15/153/0/0

Rapportdato
28.04.2025

TG 0  1
TG 1  9
TG 2  1
TG 3  0
TG IU  0

NEDRE ÅRNES 4 - 5058/58/15/153/0/0

Befaring utført den 23.04.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobsli 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.



Medlem av
NITO



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/ekvirenten 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 enkelte 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.

NEDRE ÅRNES 4 - 5058/58/15/153/0/0



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.

NEDRE ARNES 4 - 5038/38/15/153/0/0



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

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

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

NEDRE ARNES 4 - 5038/38/15/153/0/0



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TGO).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

NEDRE ÅRNES 4 - 5058/58/15/153/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Nedre Årnes 4, 7170, ÅFJORD

Matrikkel: 5058/58/15/153/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2016

Tomt: 1 239.80 m²

Hjemmelshaver(e): Oddny Strand

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med stående og liggende kledning. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp/takmembran. Etasjeskillere av betong. Vindu og heve-/skyvedør med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Boligen var møblert på befaringsdag.

Vesentlige endringer/oppraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

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

NEDRE ÅRNES 4 - 5058/58/15/153/0/0



Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden 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 begrensinger som rekkverk ol.

H0401			
Primærrom 87 m ²	Sekundærrom 4 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 91 m ²	BTA 99 m ²
Beskrivelse primærrom Entre/gang, WC, bad, 3stk soverom, stue og kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom Bod/teknisk rom.	

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

H0401			
BRA-i 91 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 19 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, WC, bad, 3stk soverom, bod/teknisk rom, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Kjellerbod.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 96 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.



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.

1 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: TG 1: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør og skyvedør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer. TG 2: Det registreres fuktskade i vindusforing på soverom. (Se bilde).

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:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning 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

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?**

Nei

Kommentar:

Eiendommen ligger i ett aktsomhetsområde for kvikkleireskred i Åfjord sentrum. Data hentet fra NVE kartdata.

Flom**Sikker plassering mot flom?**

Ja

Byggegrunn:

Stein, Leire, Sand

NEDRE ÅRNES 4 - 5058/58/15/153/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2- og 3-lags glass.

Vinduer er utvendig alubekledd.

Generell beskrivelse av dører

Trekarmsdører.

Ytterdør er ei lyddempende ytterdør.

Heve-/skyvedør med 3-lags glass, utvendig alubelagt.

Innvendige dører er av såkalte leddører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

TG 1:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

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

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

TG 2:

Det registreres fuktskade i vindusforing på soverom. (Se bilde).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales utskifting av skadet vindusforing i tre.

NEDRE ÅRNES 4 - 5058/58/15/153/0/0

Levetid:

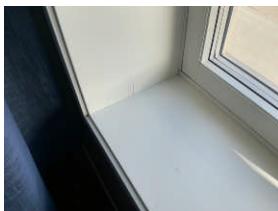
⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ 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.

Bilde

Fuktskade i vindusforing på soverom.

NEDRE ÅRNES 4 - 5058/58/15/153/0/0

5**Balkong****TG 1** 

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde 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 rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

Rekkverkshøyde er målt til over 100cm fra topp dekke til topp rekke.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Balkong som er teknet med takmembran og med trelemmer/terrassebord. Langsgående rekkverk med glass.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

NEDRE ÅRNES 4 - 5058/58/15/153/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg og 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 bra med fall, og over 2,5cm totalt.

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.

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde

Sluk i dusjsone.

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.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 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.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 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 avdryp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innledning 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:

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

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 baderomsplater i dusjone nylig er byttet, og det foreligger bilder/dokumentasjon av bakenforliggende konstruksjoner.

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 tettesjikt bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen. Ingen konstaterte fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

NEDRE ÅRNES 4 - 50/58/58/15/153/0/0

7

Etasjeskiller

TG 1 

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

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avvismålinger 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.

NEDRE ÅRNES 4 - 50/58/58/15/153/0/0

8

WC

TG 1 

Totalvurdering

Kommentar:

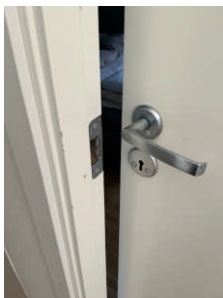
Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask. Det er fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malt slett himling.

Baderomsplater er ført ned mot gulv og fuget mot fliser/gulv. Det er ikke lagt sokkelflis på vegg. Baderomsplater er ikke montert iht anbefalt monteringsanvisning fra leverandør. Baderomsplater skal monteres oppe på vegg, med avstand ned mot gulv. Det gis TG 2 for avvik fra monteringsanvisning på baderomsplater. Siden overflater i rommet ikke eksponeres mot vann direkte på overflater fungerer rommet med dette avviket.

Totalvurdering**Kommentar:**

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

Noe flikkmaling må påregnes.
Hakk i karm og slitasje på dørbblad ved dørvrider.
Avflasset maling på listverk.

Bilde

Noe flikkmaling må påregnes. Hakk i karm og slitasje på dørbblad ved dørvrider.



Avflasset maling fra listverk.

NEDRE ÅRNES 4 - 5058/58/15/153/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder 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 i egen kanal 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 kun etablert komfyrvakt over stekesonen.
Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Hvis bygningens faste vanninnstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

Levetid:

-  Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
-  Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
-  Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NEDRE ÅRNES 4 - 5058/58/15/153/0/0

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. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vannbåren varme.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Aggregat er plassert inne i bod/teknisk rom.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

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

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

NEDRE ÅRNES 4 - 50:58/58/15/153/0/0

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NEDRE ÅRNES 4 - 50:58/58/15/153/0/0

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 sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer inne i sikringsskapet. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Bereder er ikke etablert inne i leiligheten og er derav ikke kontrollert.

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.

NEDRE ÅRNES 4 - 50/58/58/15/153/0/0

21/23

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.

Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

13 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?

Det er registrert 1stk 6kg pulverapparat i boligen på befaringsdag.

Det registreres sprinkleranlegg i boligen, tilkoblet felles anlegg for blokken.

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 registreres tilstrekkelig med røykvarslere i boligen på befaringsdag.

NEDRE ÅRNES 4 - 50/58/58/15/153/0/0

14 Innvendige overflater

Overflater gulv

Det er parkett på gulv i gang, soverom, bod, stue og kjøkken.

Det er fliser på gulv i entre, WC og bad.

Overflater vegg / himling

Det er malte slett vegger i entre/gang, soverom, bod, stue og kjøkken.

På stue er det en vegg med tapet. Over benkeplate på kjøkken er det fliser på vegg.

På WC er det baderomsplater på vegger.

På bad er det baderomsplater på vegger.

I himlinger er det malt slett himling i alle rom.

22/23

15 Garasje plass

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?
Nei

Kommentar:

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

Er det etablert lader for el-bil?

Ja

Kommentar:

Det er installert el-bil lader på vegg med påklistret nummerlapp: NR:15

16 Kjellerbod

Kjellerbod

Kjellerbod med nummer 15.

Kjellerboden er arealmålt med laser. Totalt 5m2 BRA

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

NEDRE ÅRNES 4 - 5058/58/15/153/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen	
Oppdragsnr.	
69250063	
Selger 1 navn	
Ivar Strand	
Gateadresse	
Nedre Årnes 4	
Poststed	Postnr
ÅFJORD	7170
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Oddny Strand	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Audun Strand, Siv Strand	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 69250063

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- 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).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Initialer selger: IS

2

Document reference: 69250063

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivar Strand	29b777cd61188699b16ef6ab7d27d5f5cc6f96	16.04.2025 06:17:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

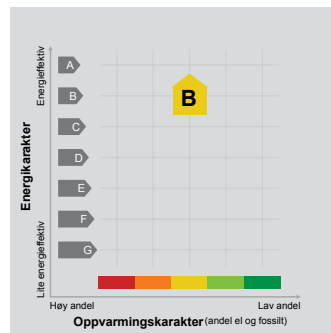
nets

Document reference: 69250063

ENERGIATTEST



Adresse	Nedre Ånes 4
Postnummer	7170
Sted	ÅFJORD
Kommunenavn	Åfjord
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	153
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300476594
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-109617
Dato	23.04.2025



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggforskriftene 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 innetemperaturen

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)

- Vask med **fulle maskiner**
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

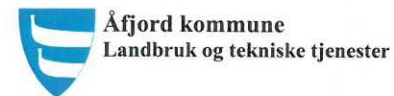
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 2016
Bygningmateriale: Tre
BRA: 91
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ventilasjon: Balansert ventilasjon

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



Ferdigattest

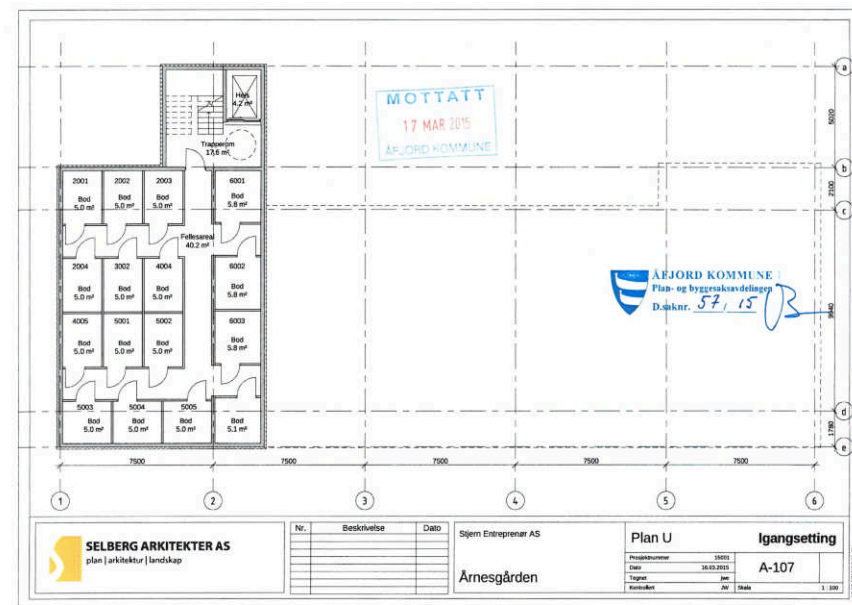
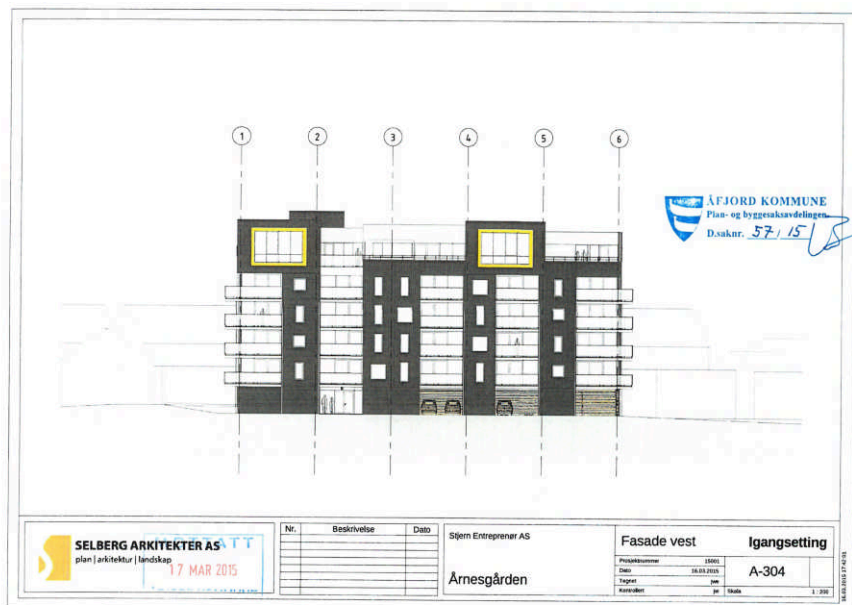
etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 21-10

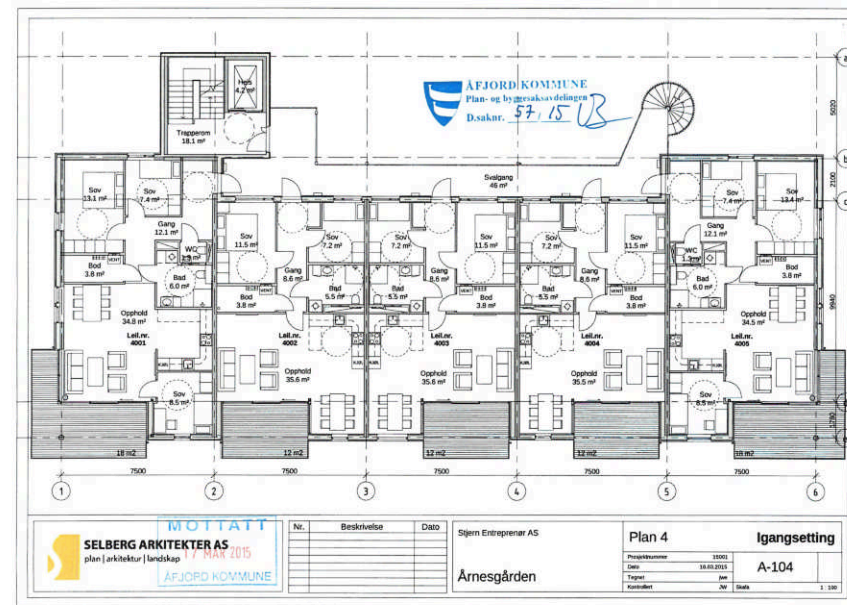
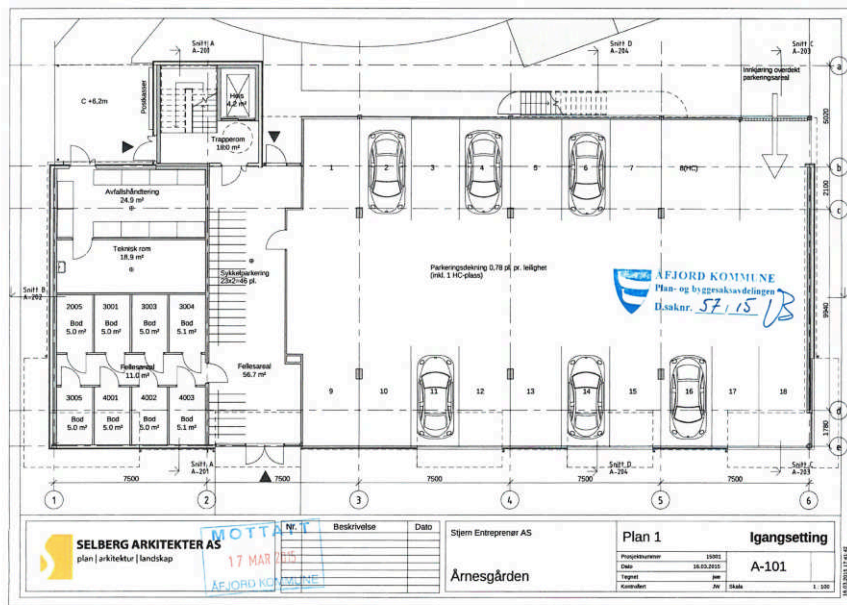
Ansvarlig søker (navn og adresse) Stjern Entreprenør AS Sjøveien 10 7170 Åfjord		Tiltakshaver (navn og adresse) Årnes Handel Eiendom AS v/Geir Tinnen 7170 Åfjord	
Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr	Festenr
Årnesgården, Nedre Årnes 4, 7170 Åfjord	58	153	
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art Nybygg boligblokk i 6 etg.			
Vedtak fattet av: Det faste planutvalget		Dato: 22.5.2014 (Rammetillatelse)	Saksnr: 31/14
Dato sluttkontroll: 2.6.2016		Kontrollansvarlig: Stjern Entreprenør AS	
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).		
Underskrift			
Sted: Åfjord	Dato 9.6.2016	Stempel/underskrift  ÅFJORD KOMMUNE Sektor landbruk og tekniske tjenester 7170 Åfjord  Viktor Blomlie avd.ing.	

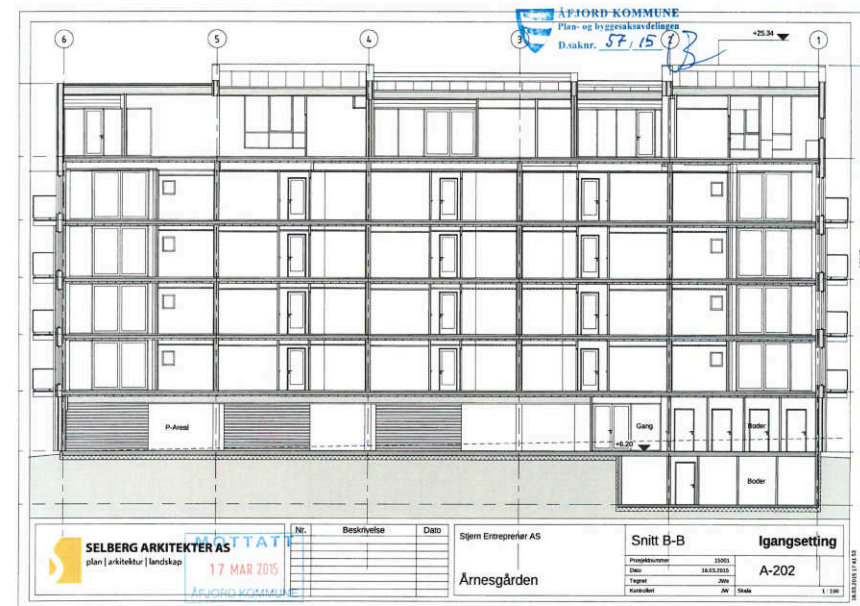
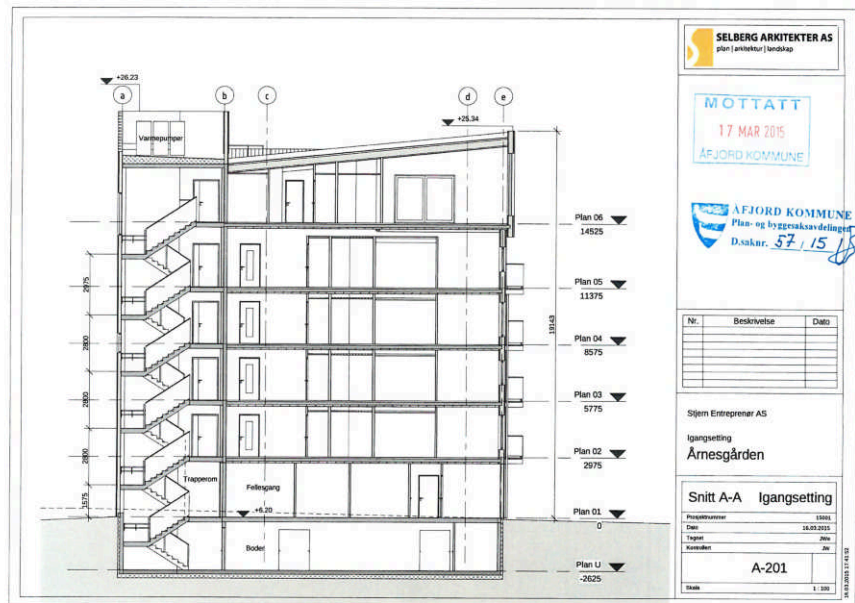
*Fantastiske
Fosen*

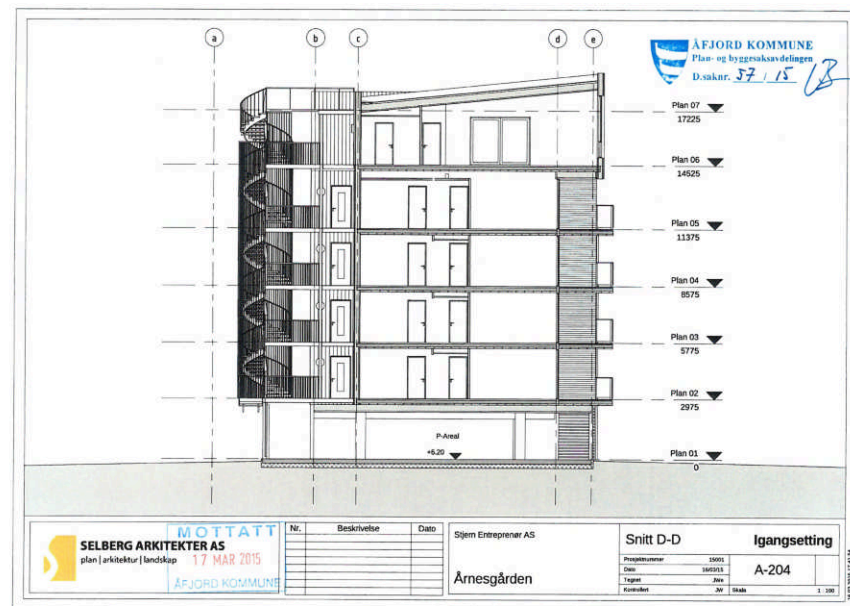
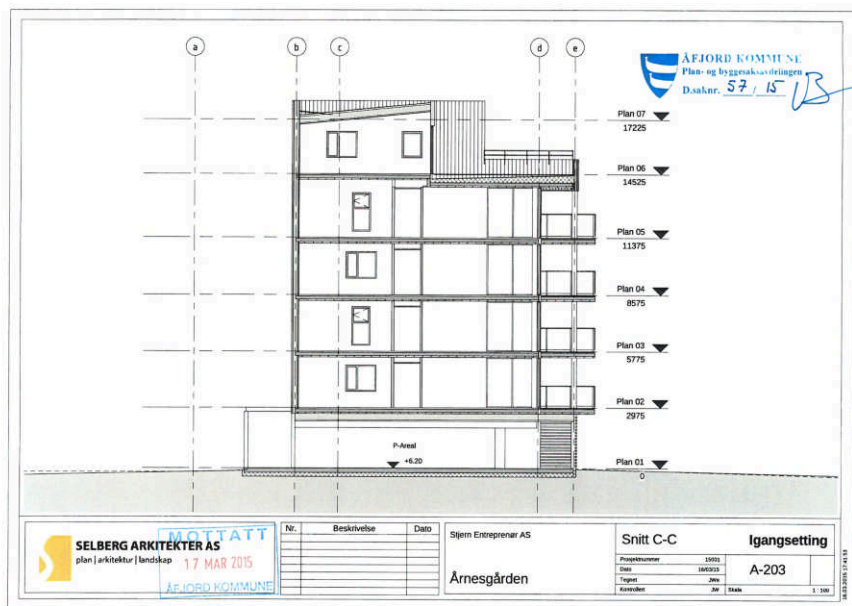
Postadresse: Øvre Årnes 7
7170 Åfjord
Besøksadresse: Åfjord rådhus
Telefon: 72532300

Telefaks: 72532301
E-post: postmottak@afjord.kommune.no
Internett: www.afjord.kommune.no
Bankgiro: 43450600793











Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 58, Bruksnr 153, Seksjonsnr 15

Kommune:

5058 Åfjord

Adresse:

Veiadresse: Nedre Årnes 4, gatenr 1503

(fra bruksenhet) 7170 Åfjord

Oppdatert: 19.11.2019

Grunnkrets:

112 Årnes

Valgkrets:

1 Å

Kirkesogn:

9050403 Åfjord og Stoksund

Tettsted:

6581 Åfjord

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type: Best. eierseksjon

Bruksnavn:

Etableringsdato: 27.01.2016

Areal:

Arealkilde:

Arealmerknad:

Tinglyst:

Matrikkelført:

Har festegrunn:

Skyld:

Ja

Ja

Nei

Reg.landbruksreg.:

Antall teiger:

Formål:

Sameiebrøk:

Areal felles tomt:

Nei

Bolig

91/1 966

1 239,8 kvm

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:

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 vernerig / 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.

Gårdsnummer 58, Bruksnummer 153, Seksjonsnummer 15 i 5058 ÅFJORD kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	5058/58/153	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/1	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/2	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/3	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/4	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/5	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/6	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/7	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/8	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/9	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/10	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/11	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/12	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/13	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/14	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/15	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/16	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/17	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/18	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/19	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/20	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/21	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/22	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/23	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018 Matrikkelført: 01.01.2018		Mottaker	5058/58/153	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/1	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/2	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/3	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/4	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/5	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/6	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/7	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/8	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/9	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/10	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/11	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/12	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/13	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/14	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/15	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/16	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/17	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/18	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/19	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/20	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/21	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/22	0,0
			Mottaker	5058/58/153/0/23	0,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.04.2025 21:29 – Sist oppdatert 14.04.2025 21:29
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 4

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.04.2025 21:29 – Sist oppdatert 14.04.2025 21:29
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

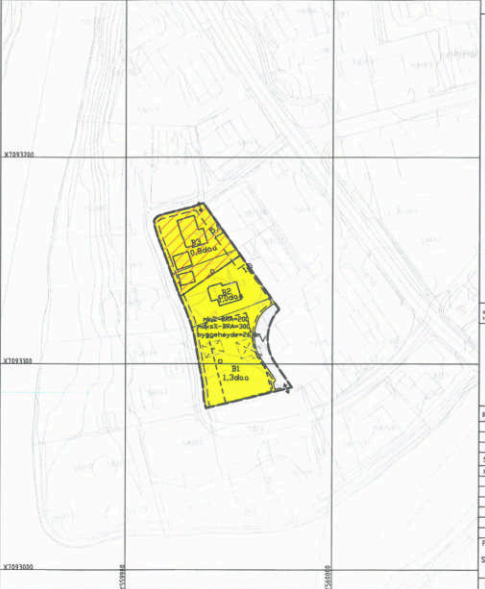
Side 2 av 4

60

Seksjonering	Forretning:	19.01.2016	Etablert/Endret	5058/58/153	0,0
	Matrikkelført:	19.01.2016	Etablert/Endret	5058/58/153/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/6	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/7	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/8	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/9	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/10	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/11	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/12	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/13	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/14	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/15	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/16	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/17	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/18	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/19	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/20	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/21	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/22	0,0
			Etablert/Endret	5058/58/153/0/23	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Nedre Årnes 4	H0401	Bolig	91,3	Kjøkken	4	2	1		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:	470,0	Rammetillatelse:	22.05.2014			
Bygningsstatus:	Ferdigattest		BRA bolig:	2 432,6	Igangset.till.:	21.04.2015			
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:	09.06.2016			
Oppvarming:			BRA totalt:	2 432,6	Midl. brukstil.:	29.04.2016			
Avløp:	Offentlig kloakk		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk				Antall boliger:	23			
Bygningsnr:	300476594				Antall etasjer:	7			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H04	5		468,5		468,5				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

V2



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3. Vei (2010)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 12-7, BESTEMMELSER

Juridiske linjer og symboler

ÅFJORD KOMMUNE

I medhold av § 12-12 i plan- og bygningsetaten av 27. juni 2008 har kommunestyret i møte 27.02.2014, sak 214 reguleringsplan detaljplan for "Nedre Årnes B 2". Planen er tegnet inn på dette kartet i sammenheng med godkjenningen i kommunestyret.

Årnes, 05.03.2014

Vilhelm Vigen, ordfører

ÅFJORD KOMMUNE

DEKORERT

1710 ÅFJORD

Høydeplan: 100 m over havet

Kartprosjekt: 100111.00.2013

Årnes, 05.03.2014

ÅFJORD KOMMUNE

Nedre Årnes B 2

Gnr/bnr 58/73 m.fl.

Målestokk 1:1000 (A3)

REVISJONER	DATE	SIGN.	DATE	SIGN.
	27.01.14	SF		

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SIGN.
Kommunestyrets sak	14.06.2013	SF
Planutvalg	10.10.2013	SF
04. utvalg	15.10.13	SF
Planutvalg	11.02.14	SF
Kommunestyrets godkjenning	27.02.14	SF

Forlagsskisser:

Selberg Arkitekter AS

201303

Kommunens saksnr:

2013/3340

DATE: 10.09.2013

ÅFJORD KOMMUNE DETALJREGULERINGSPLAN NEDRE ÅRNES B2, gnr/bnr.58/45 m.fl.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Planid: 201303

Saksnummer: 2013/3340

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 04.02.2014.

Dato for godkjenning i kommunestyret: 27.02.2014

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitekter AS, datert 10.09.2013.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (1110)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg (2010)

Hensynssoner:

- Faresone, ras- og skred fare (kvikkleire) (310)

Bestemmelser:

- Bestemmelsesområde parkeringskjeller

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

For alle delfelt skal det ved søknad om tillatelse til tiltak foreligge en utomhusplan. Illustrasjonsplan som følger reguleringsplan skal være retningsgivende for detaljert utomhusplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal vise:

- Plassering av planlagt bebyggelse med angitt høyde på ferdig gulv og gesimshøyde.
- eiendoms- og byggegrenser
- framtidig situasjon for disponering av utearealet med planlagt utforming av uterom for opphold og lek, møblering og opparbeiding av terreng.



- terreng høyder i koter
- vegetasjon
- avkjørsel/adkomst
- planlagt parkering
- avfallshåndtering
- andre arealavgrensende tiltak

Planen skal også angi VA-anlegg og håndtering av overvann.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse til boliger.

3.2 Krav om undersøkelser

3.2.1 Geotekniske forhold

Krav om undersøkelser og prosjektering beskrevet i geoteknisk vurdering for reguleringsplanen, «414653–RIG-RAP-001», skal følge søknader om tillatelse til tiltak.

Alle tiltak innenfor planområdet, som krever tillatelser etter plan og bygningsloven, skal kontrolleres og godkjennes av geotekniker.

For B1 skal det følge geoteknisk redegjørelse med søknad om tillatelse til tiltak.

For felt B2 og B3 kreves det at det gjennomføres geoteknisk prosjektering som skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

3.2.1 Radon

Måling av radon i grunnen og i tilkjørte masser skal dokumenteres ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse av grunnarbeid. Eventuell tiltaksplan skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

3.2.3 Forurensede masser

Grunnlagsrapport om forurensede masser skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

3.3 Anleggsfase

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

3.4 Universell utforming

For å sikre god tilgjengelighet til uteområdene for alle brukere, herunder bevegelses- og orienteringshemmede, skal det der det er mulig, utformes i henhold til gjeldende krav om universell utforming.



3.5 Støy

For boliger og boligenes uteoppholdsareal som utsettes for vegtrafikkstøy, skal gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn; T-1442 eller senere vedtatte planretningslinjer.

Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C.

Veileder T 1442 sine Retningslinjer for begrensnings av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i anleggsfasen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.2 Boligbebyggelse - B1, B2 og B3

4.2.1 Formål

Felt B1, B2 og B3 skal brukes til boligbebyggelse.

4.2.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning innenfor B1, B2 og B3 samlet, skal ikke være mindre enn **%-BRA=200 %** og ikke være høyere enn **%-BRA=300%**. Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Maksimal tillatte byggehøyde er 26 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som er angitt på plankartet. Balkonger tillates utkraget maks 1,5 m utenfor byggegrense fra og med 2. plan så fremt det ikke er uhensiktsmessig i forhold til ferdsl eller bruk av tilstøtende arealer. Støttemurer og p-kjeller tillates oppført utenfor byggegrense.

4.2.3 Parkering

Parkering skal etableres innenfor hvert enkelt delfelt byggeområde, med 0,75 bilparkeringsplass og 2 sykkelparkeringsplasser pr. boligenhet.

Atkomstpil viser område for innkjøring til B1 og B3.

Parkeringskjeller for B1 oppføres som vist på plankartet. Det bør legges til rette for at utbygging i feltene B2 og B3 kan knyttes til p-kjeller under bebyggelse i B1.

4.2.4 Uteoppholdsareal

Opparbeidet uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 27 m² per boligenhet. Av dette skal opparbeidet felles uteoppholdsareal ikke være mindre enn 15 m² per boligenhet. Balkonger og takterrasser kan inngå i beregningen av uteoppholdsareal og må utformes slik at de blir egnet til uteopphold.

4.2.5 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal legges innenfor boligformålet. Utendørs løsning skal gis tiltalende og hensiktsmessig utforming. Løsningen skal synliggjøres i utomhusplan i forbindelse med søknad om tiltak.

4.2.6 Utforming av bebyggelse

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Da brannvesenet ikke har egen stigebil, må bebyggelsen utstyres slik at hver



leilighet har tilgang til to separate trappeløp for sikker rømning.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg - V

Veg skal opparbeides med den bredde og utstrekning som er vist på plankartet.

Før gjennomføring skal det foreligge en opparbeidelsesplan godkjent av kommunen.

§ 6 HENSYNSSONE

6.1 Faresone, ras og skredfare

Innenfor faresonemarkert på plankartet, skal alle tiltak, som krever tillatelser etter plan og bygningsloven, kontrolleres og godkjennes av geotekniker.

Det vises til rapport «414653-RIG-RAP-001», Områderegulering Årnes sentrum, Grunnundersøkelser, datert 20.02.2012 som følger områderegulering som vedlegg.

§ 7 BESTEMMELSESONOMRÅDE

7.1 Bestemmelsesområde - parkeringskjeller

I felt B1 plasseres parkeringskjeller som angitt i plankartet. Det tillates mindre justeringer i forhold til angitte linjer i plankartet. Parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrenser.

7.2 Støy

Støynivået i fasade må tilfredsstillende gjeldende krav i byggt teknisk forskrift/NS8175 før boligene kan tas i bruk.

Høyeste støynivå (fra vifter) skal være under 45 dB på dagtid, 40 dB på kveldstid og 35 dB om natten, beregnet utenfor vindu i bolig.

Tabell 4. Utdrag fra NS 8175 tabell 3-5: Lydklasser for boliger, tekniske installasjoner og utendørs kilder. Alle tall er A-veid lydnivå i dB.

Brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
I oppholds og soverom fra utendørs støykilder	$L_{pAeq,24}$ (dB)	30
I soverom fra utendørs støykilder	$L_{pA, Fmax}$ (dB) Natt kl 23-07	45
I oppholds- og soverom fra tekniske installasjoner i samme bygning eller i en annen bygning	$L_{pA,T}^{1)}$ (dB) $L_{pAF,max}$ (dB)	30 32
Lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer fra andre utendørs lydkilder	L_{den} , $L_{p, AFmax}$, $L_{p, ASmax, 95}$, $L_{p, AImax}$, $L_{p, for støysoner}$	Nedre grenseverdi for gul sone ²⁾
Lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer fra tekniske installasjoner i samme bygning og i annen bygning	$L_{p, AFmax}$ (dB) natt, kl. 23-07 kveld, kl. 19-23 dag, kl. 07-19	35 40 45

8) T refererer til måletiden. For støy fra vifter vil grensen for maksimalt nivå være dimensjonerende.

9) Støysonene er relatert til T-1442

Dersom det plasseres vinduer i 1.-3. etasje i støyutsatt fasade over p-kjeller, skal det i forbindelse med rammesøknad dokumenteres at tilfredsstillende innendørs støyforhold er ivaretatt.

Minst ett soverom skal plasseres i fasade som ikke er støyutsatt.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV / VILKÅR

8.1 Anleggsarbeid i kvikkleiresonen

Innenfor kvikkleiresonen kan det ikke settes i gang anleggs- og grunnarbeid som legger til rette for økt personopphold før det er igangsatt nødvendige risikoreduserende tiltak som er vist i geoteknisk rapport sist revidert 24.8.2012.

8.2 Støy

Det forutsettes at det i forbindelse med rammesøknad dokumenteres at avbøtende tiltak mot støyutsatt bebyggelse og uteoppholdsarealer er ivaretatt.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ÅRNESGÅRDEN

Vedtatt av sameiermøtet ved oppstart av selskapet 16.02.2016

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

BRUK AV FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

BRUK AV BOLIG

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

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

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

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

DYREHOLD

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

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

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

OVERTREDELSE

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

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

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET ÅRNESGÅRDEN

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 16.02.2016

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Årnesgården. Sameiet består av totalt 23 boligseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av sameiets eiendom i Årnfjord kommune, med gårdsnummer 58 og bruksnummer 153, med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT / RETT TIL BRUK

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider skal meldes til bygningsmyndighetene og følge bygningslovens bestemmelser. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendte boenheteres størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for resekjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik resekjonering kan skje med signatur på begjæring om resekjonering.

2.1 PARKERING OG BOD

Det medfølger p-plass under tak på plan 1 til 18 stk. leiligheter. Følgende seksjoner har ikke p-plass på anlegget: Seksjon 1, 2, 3, 4 og 7.

Alle seksjoner har innvendig bod samt én ekstern bod/sportsbod hver plassert i 1. etasje eller i kjelleretasje.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Styret tildeler slike plasser etter søknad og retten til å

kreve bytte forutsetter at man har en p-plass å bytte mot. P-plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å resekjonere i hvert enkelt tilfelle. Styret kan selv ta arbeidet med å holde oversikt over tildelte bytter, eller sette bort jobben til forretningsfører.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret opprette el-ladepunkt på p-plassen vedkommende disponerer, eller på annen plass anvist fra styret. Det er styret som tar stilling til hvilke type el-ladepunkt som skal benyttes i sameiet. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTELEIE

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

4. ORDENSREGLER

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

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Administrasjonskostnader så som styrehonorar, forretningsfører og revisjonshonorar samt renhold og kabel-tv fordeles likt pr seksjon. Kostnader knyttet til drift av parkering på plan 1 dekkes av de som har rettigheter knyttet til parkeringskjeller jfr pkt 2.1.

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

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

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseierens krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til 1G som er folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttet gjennomført. Unnlattelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellessarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene.

Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

8. ERSTATNINGSANSVAR

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene velges for 2 år av gangen, med unntak av det første året hvor minst 1 av styremedlemmene har ett års funksjonstid. Dette for sikre kontinuitet i styret. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

10. STYRETS KOMPETANSE

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

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

10. STYREMØTER

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

11. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

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

13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

14. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

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

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

15. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

16. FORRETNINGSFØRER

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

17. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiet må velge revisor i henhold til Eierseksjonslovens §61. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor blir valgt.

18. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Huseierforsikring tegnes samlet i sameiets navn. Innboforsikring skal/må tegnes av den enkelte seksjonseier. For det tilfellet at en seksjonseier, evt. framleietaker, utløser sameiets felles forsikring for skader oppstått i egen bruksenhet, belastes seksjonseieren for forsikringens egenandel. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne seksjonseieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis.

19. TAUSHETSPLIKT

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

20. MISLIGHOLD

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

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

21. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

-oo0oo-

Sameiet Årnesgården

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader drift		582 552	489 480	582 493	681 613
Felleskostnader lik fordeling		132 204	129 720	132 339	135 110
Kabel TV		190 440	182 160	190 327	212 425
Parkering/Garasje		46 872	44 712	46 978	50 297
Andre inntekter	1	45 005	0	0	0
Strøm el-bil		0	5 322	0	0
Sum inntekter		997 073	851 394	952 137	1 079 445
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	11 410	0	11 410	11 410
Drifts- og serviceavtaler	3	38 566	3 103	7 000	31 700
Forretningsførsel	4	57 785	53 560	55 600	58 300
Revisjon	5	14 625	14 219	14 800	15 360
Forsikring		57 338	47 724	52 900	69 800
Eiendomsavgifter		4 746	6 766	6 400	6 300
Renovasjon		75 728	69 604	72 200	83 300
Strøm		343 251	227 325	313 600	377 000
Renhold		66 685	62 400	62 800	62 800
Kabel-TV		202 627	186 647	190 327	212 425
Reparasjon/vedlikehold	6	69 661	151 393	89 100	68 550
Vedlikeholdsavsetning	12	50 000	50 000	50 000	50 000
Kontorkostnader		12 907	7 921	9 800	11 300
Andre kostnader	7	15 618	14 207	7 500	12 500
Avskrivinger		8 645	5 771	8 700	8 700
Sum kostnader		1 029 590	900 639	952 137	1 079 445
Driftsresultat		-32 517	-49 245	0	0
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		26 596	11 817	0	0
Sum finans	8	26 596	11 817	0	0
Resultat	14	-5 921	-37 428	0	0
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-5 921	-37 428	0	0

Resultatrapport 2023 for Sameiet Årnesgården

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Årnesgården

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Maskiner og utstyr		11 519	20 164
Sum anleggsmidler	9	11 519	20 164
Omløpsmidler			
Kundefordringer		16 666	35
Opptjente ikke fakt inntekt		0	5 322
Andre fordringer		84	0
Forskuddsbetalte kostnader		78 580	70 451
Sum fordringer	10	95 300	75 808
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	11	721 632	697 395
Sum omløpsmidler		816 932	773 203
Sum eiendeler		828 451	793 368

Balanserapport 2023 for Sameiet Årnesgården

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Årnesgården

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		480 344	517 772
Årets resultat		-5 921	-37 428
Sum opptjent egenkapital		474 423	480 344
Sum egenkapital		474 423	480 344
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	12	233 333	183 333
Sum avsetninger		233 333	183 333
Leverandørgjeld		93 704	117 377
Forskudd fra kunder		4 172	904
Pålopte kostnader	13	22 820	11 410
Sum kortsiktig gjeld		120 696	129 691
Sum egenkapital og gjeld		828 451	793 368

År 2024,
Sameiet Årnesgården

Tore Ludvik Strøm
Styrets leder

Geir Harald Humstad
Styremedlem

Eli Johanne Braseth
Styremedlem

Rune Torbjørn Knutzen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Årnesgården

Dokumentet er elektronisk signert

Budsjett 2025 Sameiet Årnesgården

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	582 552	340 806	681 613	710 091	28 478	4,2 %
Felleskostnader lik fordeling	132 204	67 620	135 110	149 719	14 609	10,8 %
Kabel-TV/Bredbånd	190 440	106 260	212 425	217 669	5 244	Ny pris per mnd kr 789
Parkering/Garasje	46 872	25 164	50 297	48 574	-1 723	-3,4 %
Andre inntekter	45 005	0	0	0	0	
SUM INNTEKTER	997 073	539 850	1 079 445	1 126 053	46 608	4,3 %
KOSTNADER						
Lønnskostnader	11 410	-17 115	11 410	11 410	0	
Drifts- og serviceavtaler	38 566	18 053	31 700	62 800	31 100	
Forvaltningskostnader	57 785	29 135	58 300	61 200	2 900	
Revisjon	14 625	15 250	15 360	16 000	640	
Forsikring	57 338	32 719	69 800	80 000	10 200	
Eiendomsavgifter	80 474	43 564	89 600	89 800	200	
Strøm	343 251	158 614	377 000	377 000	0	
Renhold	66 685	29 700	62 800	74 400	11 600	
Kabel-TV/Bredbånd	202 627	106 581	212 425	217 669	5 244	
Vedlikehold	69 661	46 823	68 550	60 000	-8 550	
Vedlikeholdsavsetning	50 000	25 000	50 000	50 000	0	
Kontorkostnader	12 907	6 144	11 300	8 900	-2 400	
Andre kostnader	15 618	9 263	12 500	14 000	1 500	
Avskrivninger	8 645	4 323	8 700	2 874	-5 826	
SUM KOSTNADER	1 029 590	508 053	1 079 445	1 126 053	46 608	
DRIFTSRESULTAT	-32 517	31 797	0	0	0	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	26 596	194	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	0	54	0	0	0	
SUM FINANS	26 596	140	0	0	0	
RESULTAT	-5 921	31 938	0	0	0	

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

Sameiet Årnesgården

Felleskostnader pr seksjon pr mnd:						
Seksjon nr.	Brøk	Antall	Drifts- kostnader lik fordeling inkl. renhold	Drifts- kostnader	Parkering	TV/Internett
5, 6, 10, 11, 15, 16, 20,	91	7	542	2 739	225	789
1	91	1	542	2 739	-	789
2, 3, 4, 7	75	4	542	2 257	-	789
8, 9, 12, 13, 14, 17, 18, 19,	75	8	542	2 257	225	789
21	127	1	542	3 823	225	789
22	81	1	542	2 438	225	789
23	130	1	542	3 913	225	789
SUM	1966	23	12 477	59 174	4 048	18 139

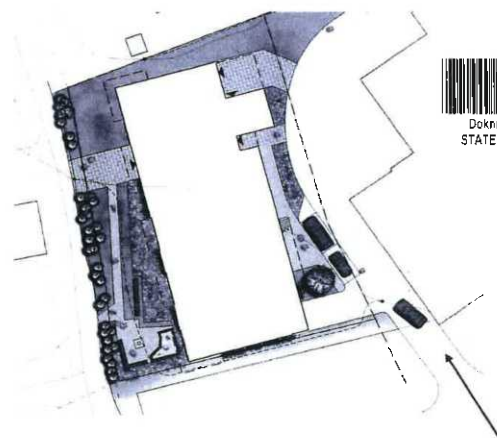
Endring per seksjon pr mnd:						
Seksjon nr.	Brøk	Antall	Drifts- kostnader lik fordeling inkl. renhold	Drifts- kostnader etter brøk	Parkering	TV/Internett
5, 6, 10, 11, 15, 16, 20,	91	7	53	110	-8	19
1	91	1	53	110	-	19
2, 3, 4, 7	75	4	53	91	-	19
8, 9, 12, 13, 14, 17, 18, 19,	75	8	53	91	-8	19
21	127	1	53	153	-8	19
22	81	1	53	96	-8	19
23	130	1	53	157	-8	19
SUM	1966	23	1 217	2 373	-144	437

Kartverket
Trondheim Syd Eiendom AS
260 Heimdal
474 Trondheim

no: 889 716 816

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT

Som hjemmelshaver gir jeg beboere/seksjonseiere som er tilknyttet Sameiet
Årnesgården, gnr. 58, bnr. 153, snr. 1 – 23 i Åfjord kommune rett til bruk av
adkomstveg fra sør over min eiendom gnr. 58, bnr. 50 i Åfjord kommune.



Doknr: 114592 Tinglyst: 09.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sted: Åfjord

Dato: 7/9-14

[Signature]

Årnes Handel Eiendom AS v/ Geir Tinnen
Org. nr. 817 540 112

Rett kopi bekreftes

Santytikke til tinglysing
Trondheim Syd Eiendom AS

24/9-14

[Signature] Morten Mjølhus
Eiendomsmegler MNF

Nr. 531 B.
Bouillon & Co. Bygges

SØR-TRØNDELAG LANDBRUKS
SELSKAP
002.10 1-07.50

Skylddelingsforretning

Ons dag, den 10. juni 1959 holdt undertegnede av leasemannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Årneset
g.nr. 58 br.nr. 2 av skyld mark 0,02 i Åfjord
herred. Forretningen er forlangt av Arne Vingen Magne Nilsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjonsmenn

Ved forretningen møtte³⁾ Magne Nilsen, Arne Vingen og Arne Timmen

Merkene valte til formann Ande Røksen

Over den delen av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.) Areal: Dyrket jord 2,2 dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv
skog dekar, annet areal dekar. I alt 2,2 dekar.

2. Grensebeskrivelse⁴⁾

Grensa går ut fra nedsatt stein i parsellens nordøstre hjørne
(nordvestre hjørne av parsellen Årset gnr. 58, br.nr. 50). Derfra
i vestlig retning 54,9 m til nedsatt stein ved gårdsvei
(nordvestlig hjørne av parsellen Årheim gnr. 58, br.nr. 45)
Derfra i sørlig retning 40 m til nedsatt stein ved gårdsveien,
Deretter i østlig retning 55,10 m til nedsatt stein, og endelig
i nordlig retning 40 m langs grensa til Årset gnr. 58, br.nr. 50
50 til østet nevnte stein.

¹⁾ Hvis reklamanten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å ante til tinglysing med mindre reklamanten ved den er kjøpt eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlangt fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedt. for forretningen holdes, medskrevet følgende erklæring som blir å sende inn til statsrevisoren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil udføre mitt verv som skjonsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning»
N.N. 19

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboeier ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godkjent at varsel er gitt dem eller for naboeier vedkommende om det er funnet uenighet å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte delens areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).
⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse ikke er til stede og santytikker i beskrivelsen. Skal mennene etter partens forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillate å beholde det nødvendige bevar. Ristelse av brukstretighet eller særrett til ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at beifelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som beifelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? Nei3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har beredstytret samtykket i skylddelingen?

6. Eller samer skylddelingsmenene godtgjort, at den parcell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende eyemed?

Byggetomt og gartneri

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte delen ble bestemt til 0,01 skyldmarkHovedbolets gjenværende skyld utgjør 0,01 skyldmarkHovedbolets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 2,0 dekar, naturlig eng og kulturbete dekar, produktiv skog dekar, annet areal 0,0 dekar. I alt 7,~ dekar.Den fraskilte delen er gitt bruksnavn THUEOmkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan pålignes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at kjøperen

skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

¹⁾ Det som ikke passer, strykes over.²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slaktsnavn, og som ikke hører til de mest utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til Åfjord jordstyre.)

Jordstyrets uttalelse: Utskrift av møteboka.

Behandlet som sak 13/59. Melding fra Magne Nilsen om salg av 2,2 dekar dyrka mark fra eiendommen Årneset 58/2 i Åfjord. Kjøper Arne Vingen.

Den gjennomværende del av eiendommen utgjør 7 dekar, derav 2 dekar d.m.

Vedtak:

Jordstyret står enstemmig til at salget godkjennes.
(ett medlem fratrådte som ugild)

Rett utskrift attesteres.

Å i Åfjord den 6/7 19 59

Formann

Arne Vingen
sekretær

Går til Sør Trøndelag landbrukssekulap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse: Fylkeslandbruksstyret finner å kunne tillate fradeling av 2,2 dekar dyrka jord fra eiendommen Årneset, gnr. 58, bnr. 2, Åfjord, i anledning salg av en parsell til byggetomt og gartneri fra Magne Nilsen til Arne Vingen. Da eiendommen Årneset har liten jordbruksmessig betydning, finner en denne fradeling forvarlig, ifr. jordlovens § 55. Eiendommen ligger i tettbebyggelsen på Årnes i Åfjord, og en finner derfor at parsellen kan bebygges uten hinder av bestemmelsen i jordlovens § 54, 1. ledd.

Trondheim den 9. sept. 59

Formann

E. Sigstadstø
fylkeslandbrukssekulap

Antatt til tinglysing den 19 19 59

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått b.nr. b.nr.

for tinglysing kr.

1) Melding om forretrængen blir ikke å sende jordstyret hvis skyldningen gjelder areal på under 2 dekar.



Melding til tinglysning

Løpenummer for tinglysning: 601942489

Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med bruksfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr: AF-JORD KOMMUNE

864932264

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orign: NEDRE ARNES EIENDOM AS

913075196

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert			Bruksfelle		Bruksfelle	
Matrikkel	Gnr	Bnr	Gnr	Bnr	Gnr	Bnr
1630	53	153	1630	53	1630	53

Nye seksjoner

Matrikkel	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sametebrek	Fornålskode	Tilleggsareal	bygning	Eiendomsareal
1630	53	153	0	1	91 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	2	75 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	3	75 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	4	75 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	5	91 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	6	91 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	7	75 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	8	75 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	9	75 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	10	91 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	11	91 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	12	75 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	13	75 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	14	75 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	15	91 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	16	91 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	17	75 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	18	75 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei
1630	53	153	0	19	75 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei	Nei

Adresse: Øvre Arnes 7, 7170 AF-JORD

Adresse: c/o Arnes Handel Eiendom AS, 7170 AF-JORD

Dato: 79852 Tinglyst: 27.01.2016

STAMP: AF-JORD KOMMUNE

25 JAN 2016

AF-JORD KOMMUNE

19 / - 16

AF-JORD KOMMUNE

Melding til tinglysning

15/6/16

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samselskrak	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1630	58	153	0	20	91 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei
1630	58	153	0	21	127 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei
1630	58	153	0	22	81 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei
1630	58	153	0	23	130 / 1966	Boligsesjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24



Side 2 av 2

19.01.2016 14:51

MOTTATT
25 JAN 2016
AFJORD KOMMUNE

MOTTATT
26 NOV 2015
AFJORD KOMMUNE

Begjæring 1) om:
☒ Oppdeling i seksjoner
☐ Reseksjonering

Skjemaet returneres til:
Nedre Arnes Eiendom AS, org.nr. 913075196
c/o Arnes Handel Eiendom AS, 7170 Afjord

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Eier	Bnr.	Festleie	Salgspris
1630	Afjord		58	153	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/8 siffer) ²⁾	Navn	Idetall andel ³⁾
	913075196	Nedre Arnes Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

G-nr.	For-mål ⁴⁾	Brak-teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	G-nr.	For-mål ⁴⁾	Brak-teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	G-nr.	For-mål ⁴⁾	Brak-teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	G-nr.	For-mål ⁴⁾	Brak-teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	91	B	13	B	75	B	26				37			
2	B	75	B	14	B	75	B	26				38			
3	B	75	B	15	B	91	B	27				39			
4	B	75	B	16	B	91	B	28				40			
5	B	91	B	17	B	75	B	29				41			
6	B	91	B	18	B	75	B	30				42			
7	B	75	B	19	B	75	B	31				43			
8	B	75	B	20	B	91	B	32				44			
9	B	75	B	21	B	127	B	33				45			
10	B	91	B	22	B	81	B	34				46			
11	B	91	B	23	B	130	B	35				47			
12	B	75	B	24				36				48			

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

Sum tellere	1966	=	navner:	1966

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

Dato: _____ Partenes underskrift: _____

Bu.Dok.nr. 03.2003

Elektronisk utgave Begjæring om oppdeling/reseksjonering Side 1 av 3

Santytine til tinglysning 05/11-15
Trendheim Syd Eiendom AS
Nord-Møre
Eiendommen er SNEF

MOTTATT
25 JAN 2016
ÅFJORD KOMMUNE

MOTTATT
26 NOV 2015
ÅFJORD KOMMUNE

5. Egenerklæring
Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggeførelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en fornuftig og avgrenset av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tilatelse til annen bruk etter plan- og bygningssloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningssloven, er festet til å skulle tjene beboernes eller boligselskapets felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene samsierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utlevert til andre enn vaktmesteren, og hvor her har kjøperett (§ 14).

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom.

h) ☒ hver boligsesjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligsesjonen er en fellesbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en sameiesesjon bolig.

i) ☒ det er fastsett vedtak (§ 28).

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

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Planlegginger over kjeller, alle etasjer og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiers av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).

d) Vedtekt (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).

e) Samtykke fra partnere ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ekstern/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvis sameiebrøken reduseres)
Åfjord 18/11-15		
	NEDRE ÅRNES EIENDOM AS v/ BERIT TINNEN	

Elektronisk utgave Begjæring om oppdeling/reseksjonering Side 2 av 3

25/11-15
Marit Mørsum
Eiendomsagrar MNEF
Trondheim Syd Eiendom AS

MOTTATT
25 JAN 2016
ÅFJORD KOMMUNE

MOTTATT
26 NOV 2015
ÅFJORD KOMMUNE

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering
Undertegnede erklærer at

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
☐ Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30).

Sted og dato: Underskrift:

9. Kommunens tilatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt.¹⁾
☐ Tillatelsen er innrullt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tilatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Dnr. 58 Bnr. 153

Sted og dato: Stempel og underskrift

Åfjord 25.01.2016

ÅFJORD KOMMUNE
Sektor for tekniske tjenester
7170 Åfjord

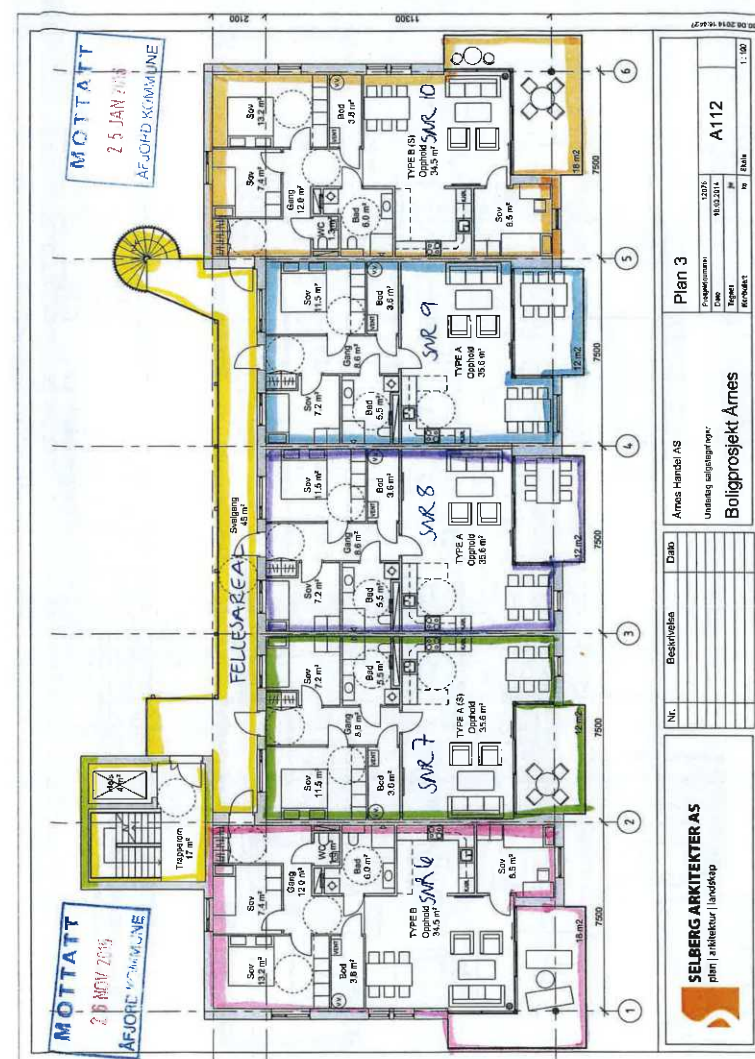
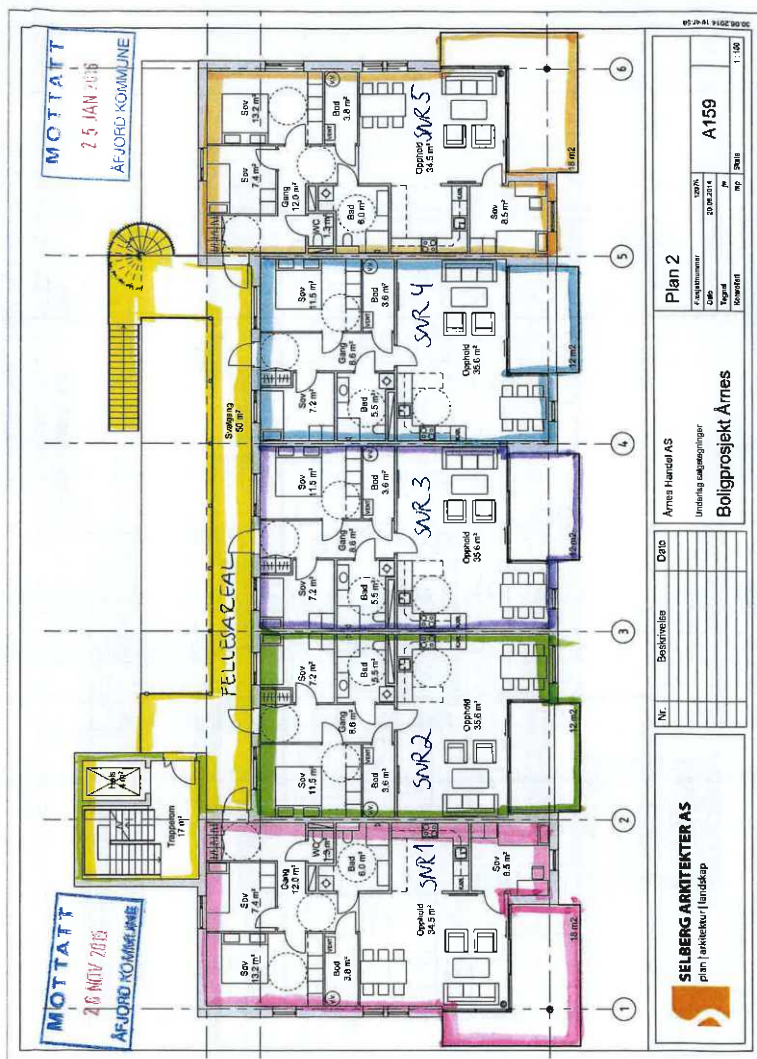
Noter:

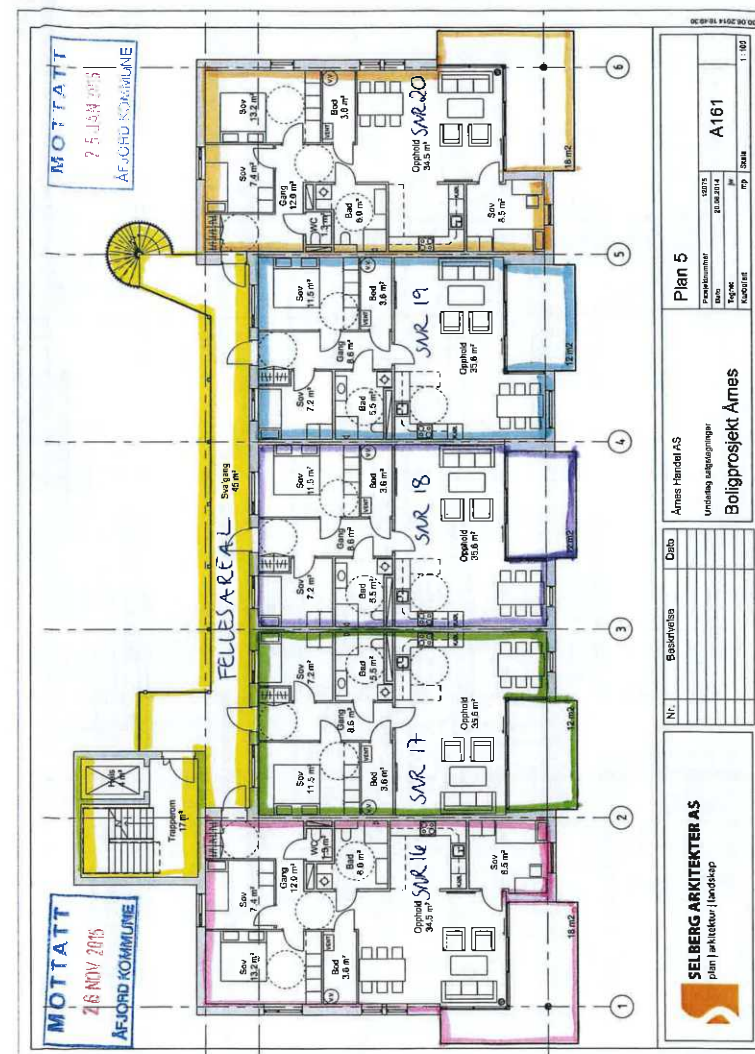
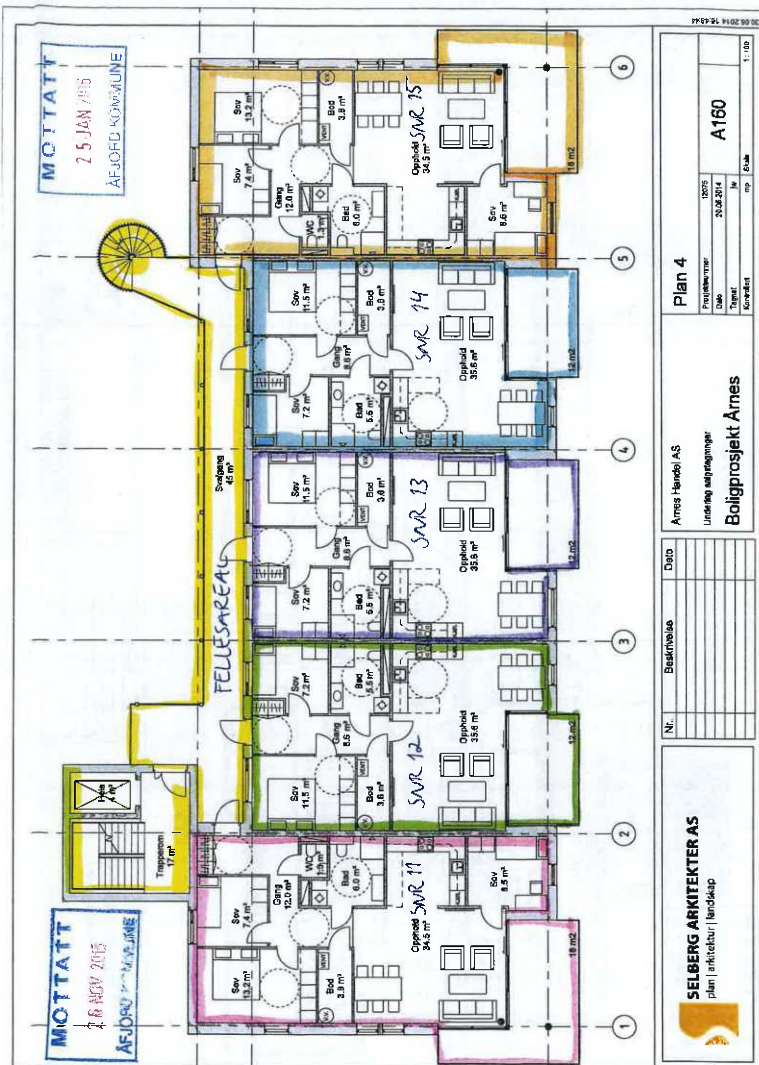
- 1) Kommunen skal gi tilatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og planlegging sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utlyses bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligsesjon, N = næringssesjon, SB = sameiesesjon bolig, SN = sameiesesjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i keller og næring.
- 6) Sett B dersom tilleggsareal gjelder bygning, G dersom tilleggsareal gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsareal gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter elerksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett innrullt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter elerksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering, i de tilfeller hvor sameiermøtet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgeopart.

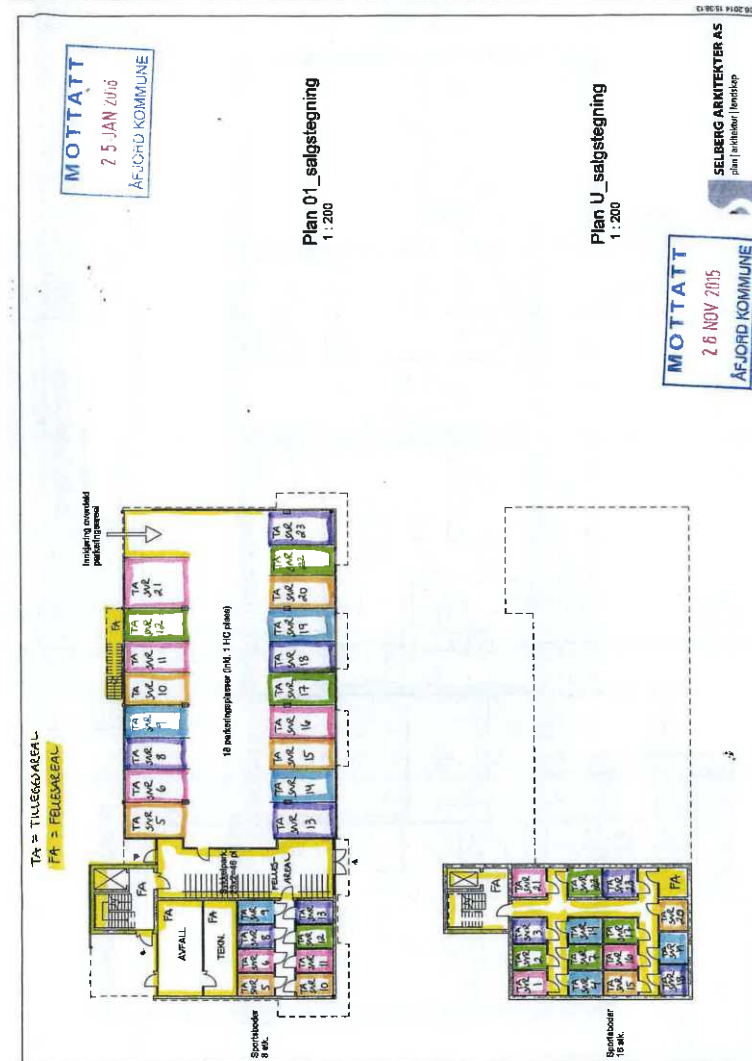
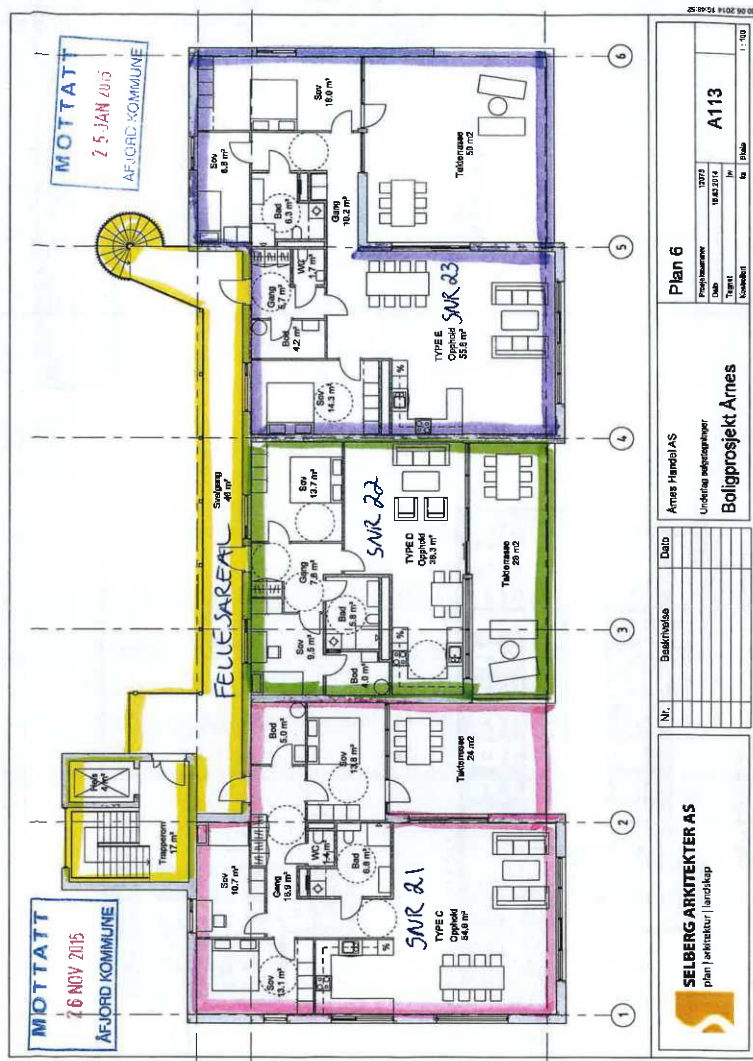
Dato: Partens underskrift:

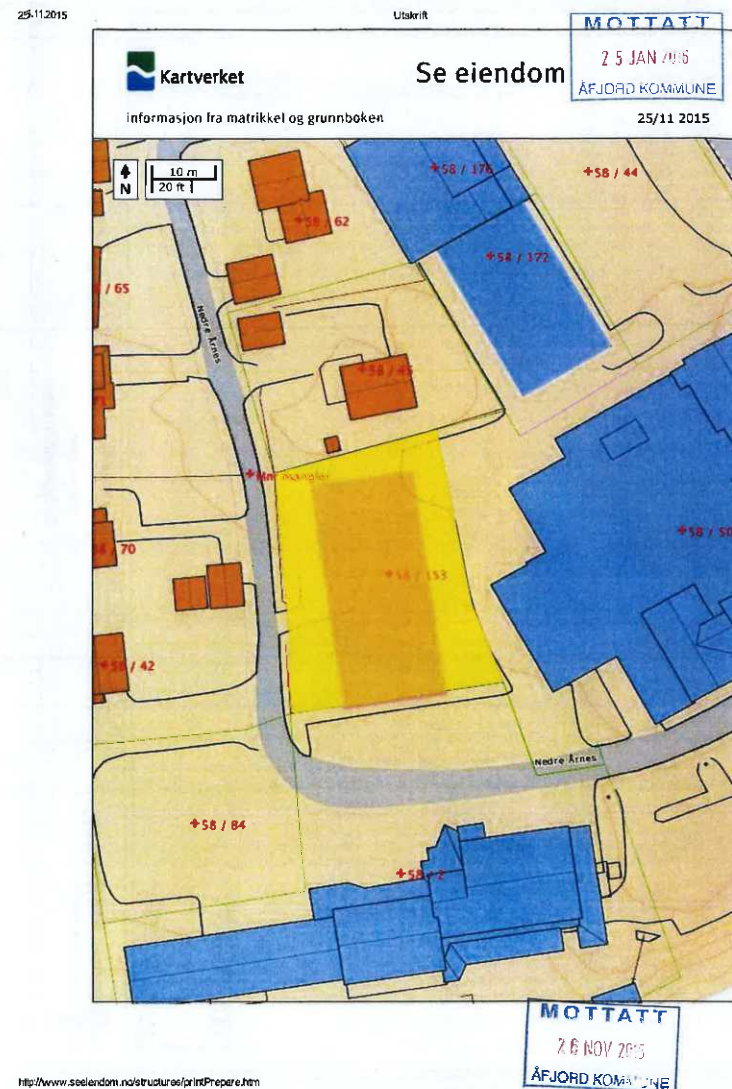
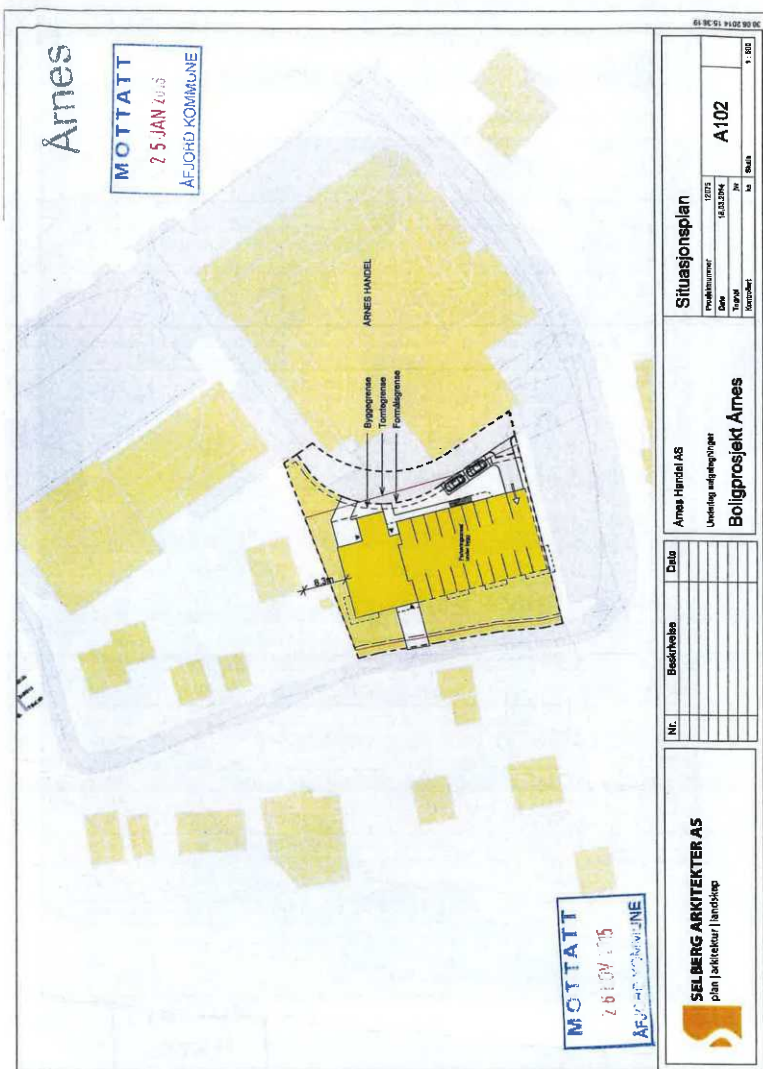
Elektronisk utgave Begjæring om oppdeling/reseksjonering Side 3 av 3

25/11-15
Marit Mørsum
Eiendomsagrar MNEF
Trondheim Syd Eiendom AS









Nedre Årnes 4

Nabolaget Årnes - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åfjord skystasjon	1 min
Linje 452, 591, 5901, 5902, 5903	0.1 km
Ørland lufthavn	53 min

Skoler

Åset skole (1-10 kl.)	5 min
317 elever, 21 klasser	0.4 km
Åfjord videregående skole	8 min
145 elever, 12 klasser	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Åfjord Supercharger	2 min
Parken Åfjord	3 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

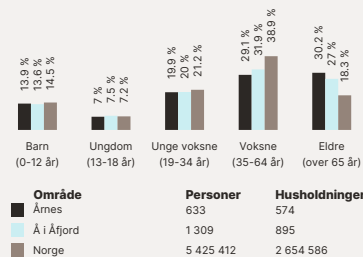


Naboskapet
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Å barnehage (0-5 år)	11 min
105 barn	0.9 km
Preg barnehager Åfjord (1-5 år)	16 min
46 barn	1.3 km
By barnehage (1-5 år)	10 min
35 barn	11 km

Dagligvare

Rema 1000 Åfjord	2 min
Post i butikk, PostNord	0.1 km
Kiwi Åfjord	2 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Samkjøring



Støynivået
Lite støynivå 96/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

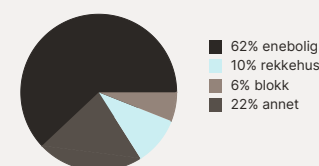


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Åset stadion	7 min
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	0.5 km
Åfjordhallen	8 min
Aktivitetshall	0.6 km
Fitnesspoint Åfjord	1 min

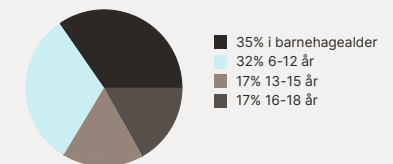
Boligmasse



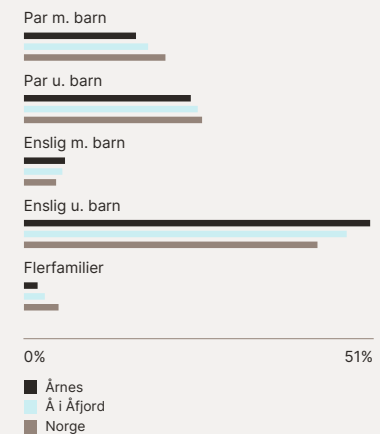
Varer/Tjenester

Vitusapotek Åfjord	3 min
Åfjord Vinmonopol	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

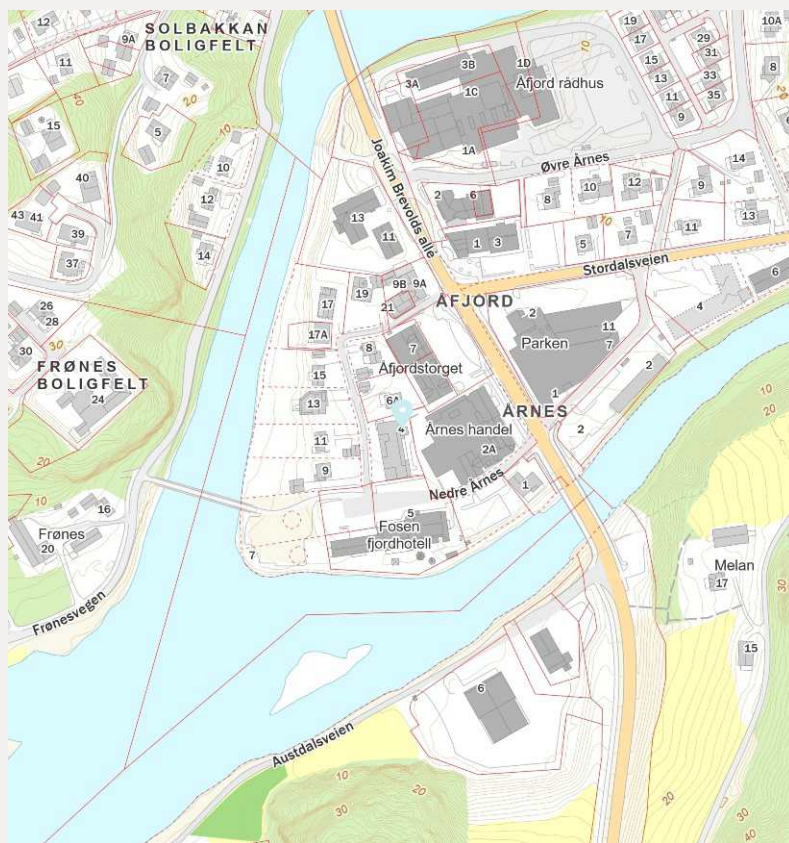
	Årnes	Å i Åfjord	Norge
Gift	34 %	33 %	33 %
Ikke gift	49 %	54 %	54 %
Separert	7 %	9 %	9 %
Enke/Enkemann	10 %	4 %	4 %



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 2025



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 2025



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 2025

Nedre Årnes 4

Nabolaget Årnes - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åfjord skystasjon	1 min
Linje 452, 591, 5901, 5902, 5903	0.1 km
Ørland lufthavn	53 min

Skoler

Åset skole (1-10 kl.)	5 min
317 elever, 21 klasser	0.4 km
Åfjord videregående skole	8 min
145 elever, 12 klasser	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

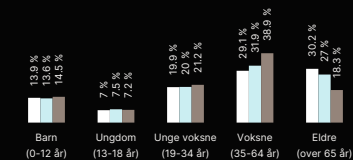
Åfjord Supercharger	2 min
Parken Åfjord	3 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årnes	633	574
Åfjord	1 309	895
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Å barnehage (0-5 år)	11 min
105 barn	0.9 km
Preg barnehager Åfjord (1-5 år)	16 min
46 barn	1.3 km
By barnehage (1-5 år)	10 min
35 barn	11 km

Dagligvare

Rema 1000 Åfjord	2 min
Post i butikk, PostNord	0.1 km
Kiwi Åfjord	2 min



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 2025



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismetalllamper 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 hengeås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil 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: 69250063
Adresse: Nedre Årnes 4, 7170 Åfjord
Betegnelse: Gnr. 58, Bnr. 153, Snr. 15, Åfjord 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 Kontanter 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

NYLANDER
& PARTNERS

Salgsoppgaven er opprettet 30.04.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

