

Æ

# Storestraumen 291A

5212 Søfteland · Bjørnafjorden kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Simon Aasen**

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

41 62 42 74

[saa@eie.no](mailto:saa@eie.no)

EIE Bergen Sentrum

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	90
Kort om oss .....	147

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Storestraumen 291A, 5212 SØFTELAND, Etasje: 2

## MATRIKSEL

Gnr. 61 Bnr. 229 Snr. 14 og 2/32 andel av Gnr. 61 Bnr. 229 Snr. 21 i Bjørnafjorden kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 87 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 82 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

2022

## TOMT

Fellestomt 2256 kvm

## PRISANTYDNING

4 390 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristoffer Sæle Takstdato: 16.10.24 11:11

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 109 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 390 000,-))

-----  
kr 110 990,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 500 990,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 510 240,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 2 360,- pr. mnd.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 16 771 pr. år

## EIER

Vidar Martinussen Emilie Rastum

## Beskrivelse

### PARKERING

Det medfølger to parkeringsplasser i felles, lukket garasjeanlegg der en av parkeringsplassene har elbillader.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Boligen ligger svært fint til på naturskjønne Søfteland i grønne omgivelser, med alt en behøver innenfor gangavstand. Boligen ligger fint til i Storestraumen - et veletablert og rolig boligområde hvor det meste er tilrettelagt for en enkel hverdag. Her bor du sentralt til like ved busstopp i landlige omgivelser, med Os Sentrum ca. 7 minutter fra inngangsdøren og Bergen sentrums pulserende liv bare 25 minutter i bil unna.

Området er veletablert og det er flere barneskoler og barnehager i området. For den minste er det flere barnehage tilbud i området, herunder kan vi nevne Nøtteliten barnehage og Hjellemarka FUS barnehage. For de litt eldre barna ligger Søfteland skole ca. 10-12 minutters gange unna. Her finner du også det nye friidrettsanlegget. Os sentrum ligger bare 7 minutter med bil unna. Her finner en de fleste servicetilbud en kan tenke seg. Du finner blant annet apotek, vinmonopol, restauranter, caféer og ikke minst et mangfold av butikker.

Joker Søfteland med blant annet post i butikk ligger i ca 2 kilometer fra boligen, og butikken drives av en av Bergens hyggeligste kjøpmenn. Her finner man også den anerkjente ferskvaredisken butikken er så kjent for. Om en trasker 100 meter videre herfra kommer man til idrettsplassen hvor Søfteland Turn og Idrettslag holder til. Idrettslaget er veldrevet og er en god bidragsyter til det herlige lokalmiljøet.

Søfteland og omkringliggende områder utgjør et Eldorado for dem som er glad i natur, idrett og likevel vil ha nærhet til alt. Variert og fint turterreng venter praktisk talt like utenfor gatedøren: gå Postveien over gamlebroen på Søfteland, Munkestien til Lysekloster og videre på Lyshorn, gjerne etter å ha sett deg rundt i ruinene etter Lyse Kloster fra 1146. I tillegg kan man nyte godt av tallrike muligheter for svømming, padling og fiske like nedenfor boligen i Bergstøvatnet, Storestraumen eller Gåsakilen. I nærheten finnes også populære Vindalsvatnet og Laksølen, samt at de fleste idretts- og kulturtilbud finnes i umiddelbar nærhet innad i kommunen.

Til tross for den usjenerte beliggenheten er det gode kollektivmuligheter i området. Ca. 600 meter unna boligen finner



du Storestraumen busstopp som enkelt tar deg til dit du måtte ønske.

Tilkobling til ny E39 er noen minutter unna, og du er på Lagunen på ca 15 minutter, samt Bergen sentrum på like over 25.

## TOMT

Fellestomt, 2256 kvm

## Innhold

### INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

2.etg: 82 kvm (BRA-i)

Leiligheten går over ett plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

2.etg: Entré, bad, toalettrom, stue/kjøkken og 2 soverom.

I tillegg medfølger en ekstern bod i garasje på ca. 5 kvm (BRA-e), samt 2 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjelegg der ene parkeringsplassen har elbillader.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kristoffer Sæle:

Grunn og fundamenter: Grunnmur av betong. Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger: Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendig bekledd med fasadeplater.

Takkonstruksjoner: Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Gulvsystemer: Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

TGO: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Alle bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte og grunnlag for tilstandsgrader se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Standard

### STANDARD

Velkommen til Storestraumen 291 A!

Dette er en påkostet 3-roms leilighet med moderne kvaliteter, gjennomgående høy standard og solrik terrasse. Leiligheten har oppgradert bad, kjøkken og belysning fra standard leveranse. I tillegg medfølger to faste parkeringsplasser i garasjelegg (En med elbilader). Leiligheten ble ferdigstilt i 2022 - garanti følger ny eier.

### Entre

Velkommen inn! Vi møtes av en lys og innbydende entre.

Entreen har en naturlig tilknytning til resten av leiligheten. Det er plass til garderobeskap, skohylle eller knagger til å henge fra seg yttertøy. På gulvet finner du en flott 3-stavs parkett som er gjennomgående for leiligheten, foruten bad og toalettrom.

### Stue og kjøkken

Vi beveger oss videre inn til hjertet av boligen. De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lys, samtidig som de gir en luftig og romslig følelse. Rommets praktiske utforming sammen med den gode størrelsen, gjør det enkelt å innrede i ulike soner. Her har du god plass til stort spisebord, i tillegg til sofa/mediasone. Fra stuen er det direkte utgang til leilighetens balkong. Balkongen er romslig og kan lett møbleres med ønskelig møblement. På varme sommerdager fungerer balkongen som en naturlig forlengelse av stuen.

Kjøkkenet er like delikat som det er funksjonelt! Kjøkkenet har gode oppbevaringsmuligheter med både over- og underskap. Kjøkkeninnredningen er levert av HTH One svart og består av slette fronter, samt en slitesterk laminat benkeplate med underlimt vask av kompositt. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator er integrert. Boligen har energivennlige løsninger, med blant annet balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

### Bad

Helfliset og innholdsrikt bad på 6 kvm med varmekabler i gulv og innfelte spotter i taket. Veggene er kledd med nydelige 60x60 fliser og badet har lekre sorte detaljer på dusj, toalett og vask. Badet har en moderne innredning som består av et vegghengt toalett, dusj /m glassvegger og baderomsinnredning med skyvedørgarderobde. Du finner varmvannstanken, ventilasjonsanlegget og opplegg for vaskemaskin innenfor skyvedørgarderoben. Leiligheten har selvsagt rør-i-rør system. Leilighetens toalettrom ligger praktisk plassert i tilknytting til stuen. Rommet har vinylfliser på gulv og er innredet med vegghengt toalett og servant.

### Soverom

Boligen disponerer to romslige soverom på 12 kvm og 7,7 kvm. Soverommene har slette overflater og et herlig naturlig lysinnslipp. Det er plass til dobbeltseng, nattbord eller annet ønskelig møblement.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt takstrapp.

## FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 27.12.2022 vedrørende nybygg leilighetsbygg.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Oppvarming via elektrisitet.

- Varmekabler på bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter B

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 16 771 pr. år

De kommunale avgiftene dekker vann og avløp. Renovasjon blir fakturert via BIR.

### EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Bjørnafjorden kommune.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 360,- pr.mnd.

Inkluderer: Tv & internett, snømåking, generelt vedlikehold, forretningsfører, strøm til fellesområde og forsikring.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene.

Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

### ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.23 hadde sameiet følgende tall:

- Overskudd kr 12 910,-
- Disponible midler kr 12 910,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette

seg grundig inn i disse.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

If skadeforsikring Polisenummer: SP0005124451

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 919 457,- Som sekundærbolig Kr. 3 493 935,-

### SAMEIE

Sameie: Sameiet Hjellehagen, Orgnr: 930111201

### FORRETNINGSFØRER

Vestbo.

### STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

- Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.
- 190 liters varmtvannstank fra 2022.

Elektrisk anlegg:

- Sikringsskap med automatsikringer.
- Hovedsikring på 50 ampere.

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold.

### DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel kan medfølge ved nærmere avtale med selger.

Selger opplyser om at det er tegnet inn og planlagt for et tredje soverom. Det foreligger tegning på dette som kjøper kan overta og gjennomføre, om ønskelig.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Hovedeier og medeier(e) må være medlem i Vestbo. Hovedeier betaler en andelsavgift på kr 500,- ved innmelding. Hovedeier

betaler ikke årskontingent. (Denne betales av boligselskapet.)  
Medeier(e) betaler en andelsavgift på kr 500,- + årskontingent på kr 300,- ved innmelding. Medeier(e) betaler ikke årskontingent ved innmelding i perioden 1.10. - 31.12.  
Medlemskap/årskontingent må innbetales før overtagelsesdato, sammen med øvrige gebyrer.

#### **ANNET**

Vi i EIE eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonseene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i Heem jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgiverieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner

§ 31.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Erklæring tinglyst 27.06.2022 med dagboknr 694269-1 vedrørende seksjonering.

#### **UTLEIE**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. 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. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig til privat vei og offentlig vann og avløp ifølge Bjørnafjorden kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### **REGULERING**

Området er regulert til blokkbebyggelse ifølge Bjørnafjorden kommune. Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til bolig ifølge Bjørnafjorden kommune.

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

#### **OVERTAGELSE**

Overtagelse etter avtale med selger.

#### **PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**

kr 4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 109 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 390 000,-))

-----  
kr 110 990,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 500 990,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:  
kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 510 240,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon 1,5%

Visningshonorar Kr.3 490

Tilrettelegging Kr.14 990

Grunnpakke Kr.12 990

Markedspakke 2 Kr.19 990

Oppgjør Kr.7 990

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

81-24-0515

## **Kjøpsinformasjon**

#### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30

minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av

avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeulingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

Mekleriet AS  
EIE Bergen Sentrum  
Org. nr: 917989338  
Eidsvågbacken 1  
5105 Eidsvåg i åsane  
Tlf: 53 51 98 80

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF | Partner Simon Aasen

#### **SAKSBEHANDLERE**

Simon Aasen

EIE Bergen Sentrum

Eiendomsmegler MNEF | Partner

Mob: 41 62 42 74 / E-post: [saa@eie.no](mailto:saa@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

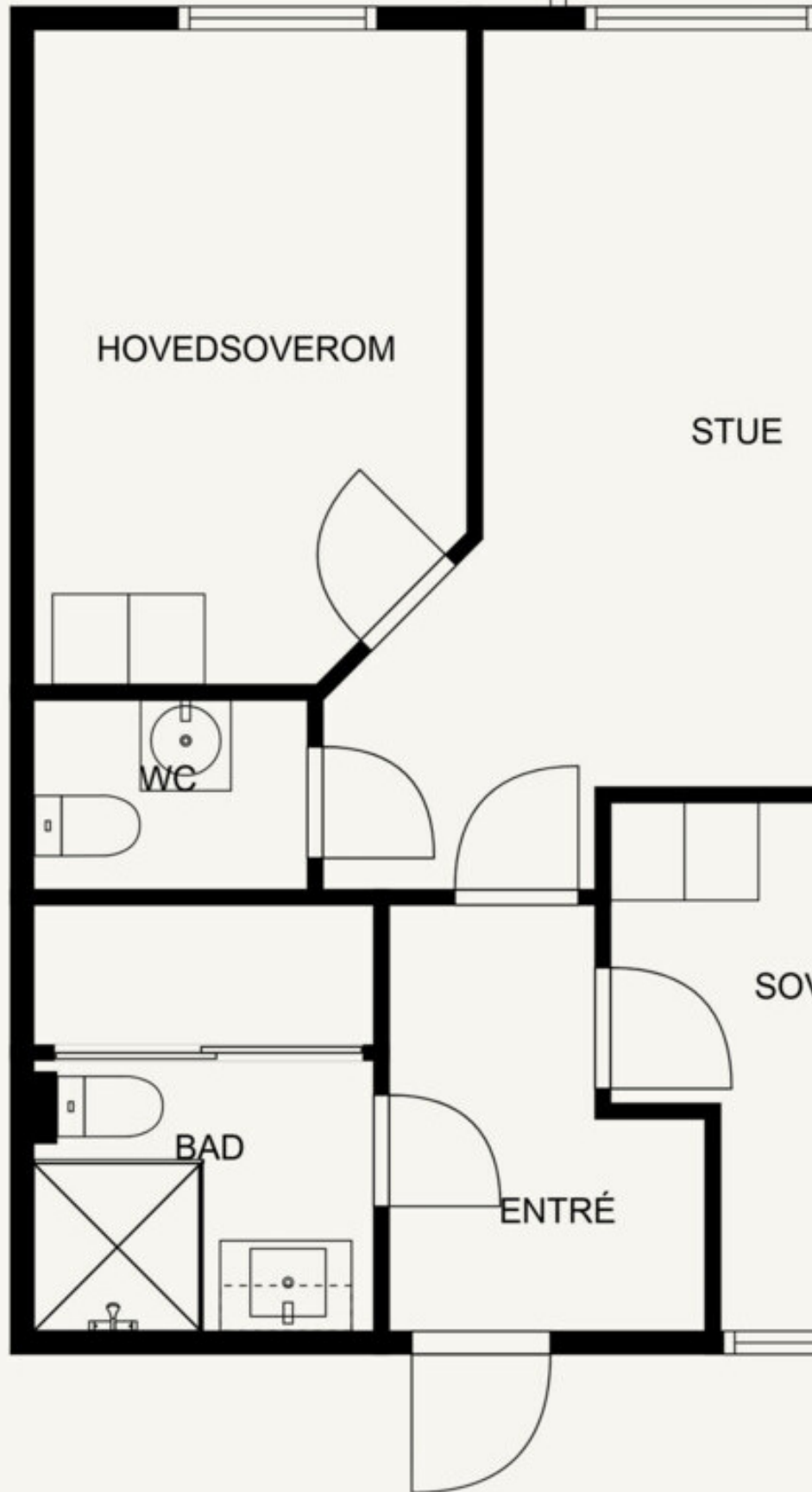
# DITT NYE HJEM?













BALKONG

SPISESTUE

SØVNEROM

KJØKKEN





91A























































































































































# INFORMASJON & DOKUMENTER





# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 09:37 23/1-2022

Programversjon: 6.017

Simuleringsansvarlig: Morten Sandvik

Firma: Miljøconsult AS

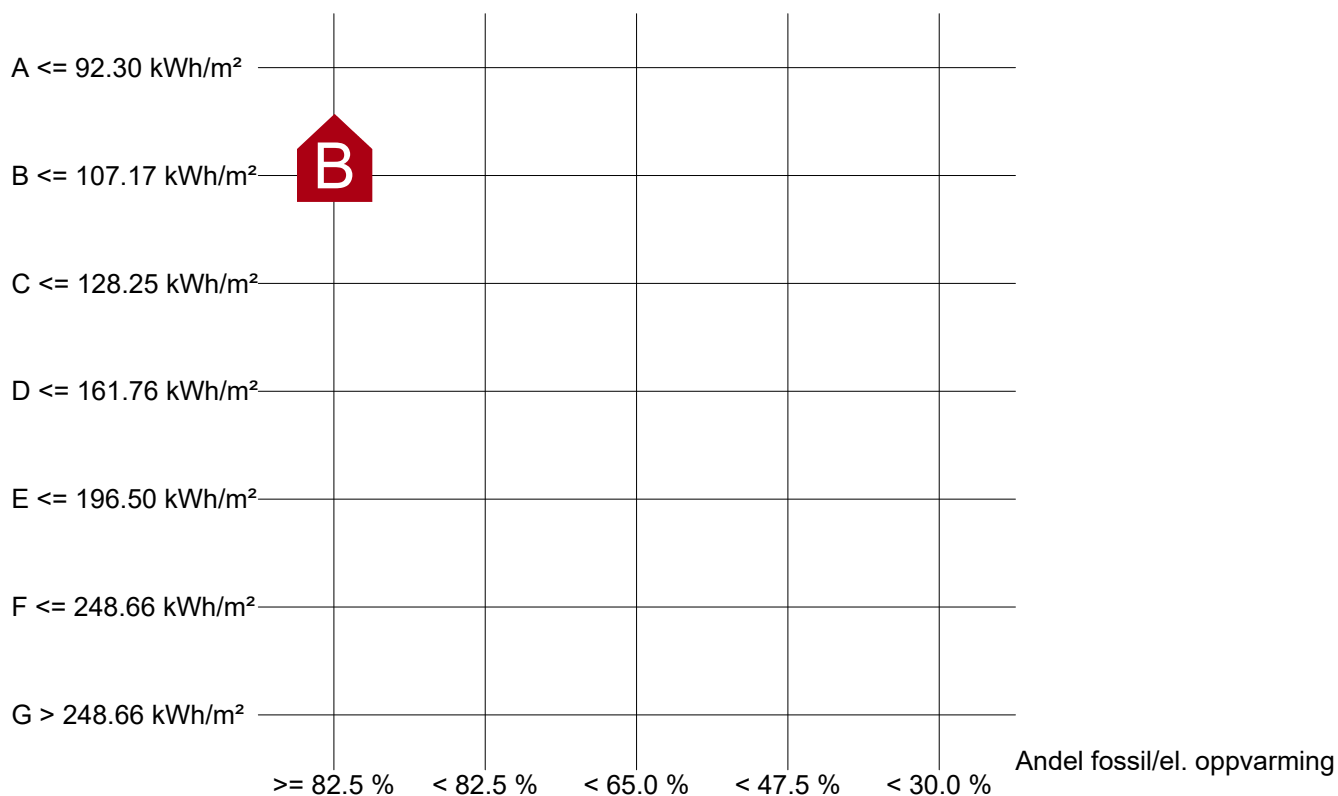
Inndatafil: L:\Prosjekt\2021\1379 Hjellehagen\Energi\Hjellehagen Hus 1.smi

Prosjekt: Hjellehagen Hus 1

Sone: 203;

Energikarakter

## ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 101.65 kWh/m²

Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	102 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	91 kWh/m²



# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 09:37 23/1-2022

Programversjon: 6.017

Simuleringsansvarlig: Morten Sandvik

Firma: Miljøconsult AS

Inndatafil: L:\Prosjekt\2021\1379 Hjellehagen\Energi\Hjellehagen Hus 1.smi

Prosjekt: Hjellehagen Hus 1

Sone: 203;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	8356 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	8356 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m <sup>2</sup> ]:	70	Plan og fasadetegning fra Ark.
Areal tak [m <sup>2</sup> ]:	82	Plantegning fra Ark.
Areal gulv [m <sup>2</sup> ]:	0	Plantegning fra Ark.
Areal vinduer og ytterdører [m <sup>2</sup> ]:	17	Plan og fasadetegning fra Ark. Vindusskjema
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m <sup>2</sup> ]:	82	Plan/snitt fra Ark.
Oppvarmet luftvolum [m <sup>3</sup> ]:	214	Plan/snitt fra Ark.
U-verdi yttervegger [W/m <sup>2</sup> K]	0,18	U-verdi produktkatalog Glava
U-verdi tak [W/m <sup>2</sup> K]	0,13	U-verdi produktkatalog Glava
U-verdi gulv [W/m <sup>2</sup> K]	0,00	U-verdi produktkatalog Glava
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m <sup>2</sup> K]	0,80	Målte verdier, oppgitt av byggherre
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	20,6	Tegninger fra Ark.
Normalisert kuldebroverdi [W/m <sup>2</sup> K]:	0,09	Standardverdi
Normalisert varmekapasitet [Wh/m <sup>2</sup> K]	121	Standard
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,60	Valgt verdi, dokumenteres med test
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	84	Ingen gjenvinner



Simuleringsnavn: Energimerke  
Tid/dato simulering: 09:37 23/1-2022  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Morten Sandvik  
Firma: Miljøconsult AS  
Inndatafil: L:\Prosjekt\2021\1379 Hjellehagen\Energi\Hjellehagen Hus 1.smi  
Prosjekt: Hjellehagen Hus 1  
Sone: 203;

### Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	84,0	Ingen gjenvinner
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m <sup>3</sup> /s]:	1,10	Beregnet, Flexit
Luftmengde i driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]	1,52	Minstekrav
Luftmengde utenfor driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]	0,00	Minstekrav
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,95	Standardverdi
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:	80	Standardverdi
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	Standard verdi
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	Ikke aktuelt
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	Ikke aktuelt
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:	0	Ikke aktuelt
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	Ikke aktuelt
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	lhht program

### Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	Ikke aktuelt
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	Standard for boligblokker
Driftstid belysning (timer)	16,0	Standard for boligblokker
Driftstid utstyr (timer)	16,0	Standard for boligblokker
Oppholdstid personer (timer)	24,0	Standard for boligblokker
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,95	Standard for boligblokker
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,95	Standard for boligblokker
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	3,00	Standard for boligblokker
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,80	Standard for boligblokker
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m <sup>2</sup> ]	3,40	Standard for boligblokker
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	0,00	Standard for boligblokker
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,50	Standard for boligblokker
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,45	Valgt verdi
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	Valgt verdi
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/0,95/1,00/0,95	Fasade/plantegning



# SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 09:37 23/1-2022

Programversjon: 6.017

Simuleringsansvarlig: Morten Sandvik

Firma: Miljøconsult AS

Inndatafil: L:\Prosjekt\2021\1379 Hjellehagen\Energi\Hjellehagen Hus 1.smi

Prosjekt: Hjellehagen Hus 1

Sone: 203;

<b>Inndata bygning</b>	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Boligblokker
Simuleringsansvarlig	Morten Sandvik
Kommentar	

**PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar**

<b>Eigedom</b> (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/220//20
<b>Adresse:</b>	Storestraumen 247, 5212 SØFTELAND

For egedomen eller delar av egedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

<b>KOMMUNEPLAN</b>	
Arealbruken for egedomen er fastsett til:	Bustadområde

<b>KOMMUNEDELPLAN</b>	
<input type="checkbox"/> JA	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Egedomen er avsett til:	

<b>REGULERINGSPLAN</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Egedomen er regulert til :	Bustadområde
<input type="checkbox"/> Egedomen er ikkje regulert	

<b>MINDRE ENDRINGAR</b> som vedkjem egedomen	
<input checked="" type="checkbox"/> Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt	
<input type="checkbox"/> Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)	

<b>PÅGÅANDE PLANAR</b>	
Er egedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem egedomen?	
<input type="checkbox"/> JA	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Kommentar / Anna:	



# Tilstandsrapport

📍 Storestraumen 291 A, 5212 SØFTELAND

📖 BJØRNAFJORDEN kommune

# gnr. 61, bnr. 229, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.09.2024

Rapportdato: 17.09.2024

Oppdragsnr.: 13739-2836

Referansenummer: ME8415

Autorisert foretak: Takstkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Sæle



TAKSTKONSULT



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstkonsult AS

Takstkonsult AS ble stiftet i 2015 og drives av Kristoffer Sæle  
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Kristoffer Sæle ble i 2005 utdannet tømrer og i 2014 videreutdannet som byggmester/fagtekniker hos Bergen Fagskole. I 2015 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder så leverer Takstkonsult AS godt, grundig og kvalitetsbevisst arbeid for private og profesjonelle aktører.

### Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

## BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendig bekledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takbelegg.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

## BESKRIVELSE - LEILIGHET

3-roms eierleilighet.

Beliggende i 2. etasje.

Oppført i 2022.

Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse

Entré (4,7 kvm):

3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (6 kvm):

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, baderomsinnredning samt skuvedørsgarderobe med opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og ventilasjonsanlegg.

Soverom 1 (7,7 kvm):

3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (12 kvm):

3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Toalettrom (2,1 kvm):

Vinylfliser på gulv, slette malte vegger og himling.

Inneholder: Vegghengt toalett og servant.

Stue/kjøkken (46,8 kvm):

3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

HTH kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp.

- Oppvaskmaskin.

- Ventilator.

Oppvarming:

Oppvarming via elektrisitet.

- Varmekabler på bad.

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 50 ampere.

190 liters varmtvannstank fra 2022.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

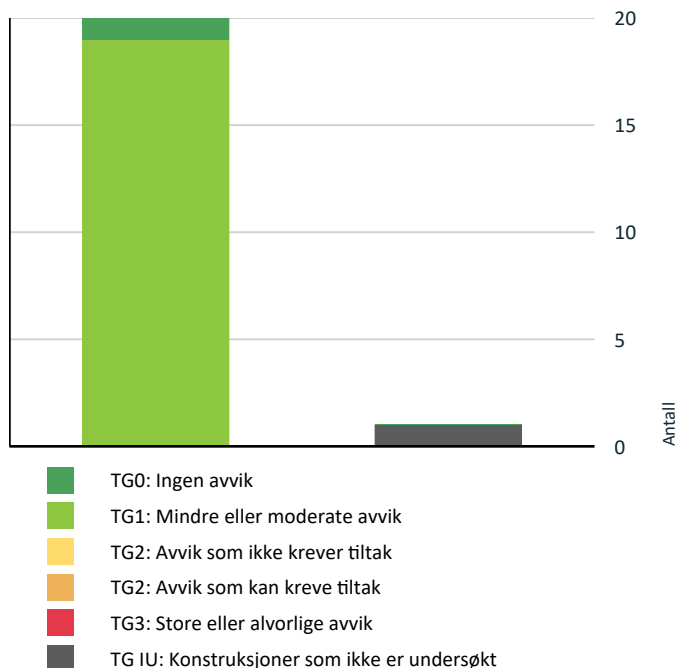
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2022

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Standard

Leiligheten har gjennomgående god standard på overflater og inventar.

### Vedlikehold

Overflater og inventar forøvrig fremstår som godt holdt og med lite brukslitasje.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Entrédør

Entrédør av tre med lydklasse 42 DB.

### TG 1 Balkong-/terrasedør

Balkongdør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 14,9 kvm.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Entré (4,7 kvm):

3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 1 (7,7 kvm):

3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (12 kvm):

3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

Areal: 6 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett, baderomsinnredning samt skuvedørsgarderobe med opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og ventilasjonsanlegg.

Eier opplyser om at badet er fra byggeår.

Arbeidene er da utført av:

- Byggmester Markhus AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskap.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 20 - 30 år.

### HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10 - 15 mm fall målt i nedsenket del.

- 35 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.  
Tilluft er etablert i dør.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelse samt ferdigattest.  
Dermed ikke utført hulltaking.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Areal: 46,8 kvm.  
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.  
HTH kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt vask av kompositt.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Areal: 2,1 kvm.  
Vinylfliser på gulv, slette malte vegger og himling.  
Inneholder: Vegghengt toalett og servant.  
Avtrekkventil i himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Vannrør av rør-i-rør system.  
Fordelerskap er plassert på bad.  
Stoppekran i fordelerskap.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.  
Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast inne i leiligheten.  
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.  
Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

## TG 1 Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet.  
- Varmekabler på bad.  
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

## TG 1 Varmtvannstank

190 liters varmtvannstank plassert på badet.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap er plassert i entre.  
Inneholder: Automatsikringer og strømmåler.  
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:  
25 ampere 1 stk.  
15 ampere 10 stk.

# Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022 Ny-bolig installasjon.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja, Bergen Elektro Team AS.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

## Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	82			82	15
Ekstern bod		5		5	
<b>SUM</b>	<b>82</b>	<b>5</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>87</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad , Entré , Soverom 1, Toalettrom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Sportsbod		
Ekstern bod		Bod	

### Kommentar

#### NETTO ROMAREAL

- Entre: 4,7 kvm.
- Bad: 6 kvm.
- Soverom 1: 7,7 kvm.
- Soverom 2: 12 kvm.
- Toalettrom: 2,1 kvm.
- Stue/kjøkken: 46,8 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt boligbygg i 2022.

- Ferdigattest foreligger.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2024	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Vidar Martinussen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	61	229	0	14	2257 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Storestraumen 291 A

### Hjemmelshaver

Rastum Emilie, Martinussen Vidar

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	16.09.2024	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen		Nei
Statens Kartverk	16.09.2024		Ingen		Nei
Egenerklæring	16.09.2024	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Ingen		Nei
Infoland.no		Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen		Nei
Salgsprospekt	16.09.2024	Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ME8415>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	81240515
Adresse	Storestraumen 291A		
Postnr.	5212	Sted	SØFTELAND
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 10 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr	SP0005124451
Selger 1 Fornavn	Vidar	Etternavn	Martinussen
Selger 2 Fornavn	Emilie	Etternavn	Rastum

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja Kommentaar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

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

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

Firmanavn

Fløysand

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montert sikringspunkter på tak gjennomført av Fløysand i januar 2024 malt toppstrøk kledning i 2024 vår/sommer sameiets egeninnsats

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar Har vært gjennomført ettårskontroll av el anlegg

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei  Ja Kommentaar Ladeboks på egen parkeringsplass

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

Nei  Ja Kommentaar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei  Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

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

Nei  Ja Kommentaar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei  Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Innkalling til ordinært årsmøte 2023 for Sameiet Hjellehagen

Sameierne i Sameiet Hjellehagen innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 27.06.2023 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Garasjen.

## Dagsorden

### 1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

### 2 Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning

### 3 Fastsetting av godtgjørelse til styret

### 4 Valg

- 4.1 Valg av styreleder
- 4.2 Styrets sammensetning etter valget

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt.

10.06.2023  
Styret

Vedlegg: Årsregnskap og revisjonsberetning

## **2. Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

## **3. Fastsetting av godtgjørelse til styret**

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

## **4. Valg**

### **4.1 Valg av styreleder**

Styreleder velges for særskilt valg, normalt for to år.



	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader		20 666	0	0	247 992
Andre inntekter	3	10 380	0	0	124 560
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>31 046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>372 552</b>
<b>KOSTNADER:</b>					
Styrehonorar	4	0	0	0	30 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	0	0	0	5 640
Forretningsførrel		3 125	0	0	40 700
Revisjon		0	0	0	5 250
Forsikringspremier		10 910	0	0	41 958
Energikostnader		1 621	0	0	10 000
Andre driftskostnader	5	0	0	0	188 560
Vedlikehold	6	209	0	0	10 000
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>15 865</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>332 108</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>15 181</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 444</b>
<b>FINANSINNT OG KOSTNADER</b>					
Finansinntekter		2	0	0	0
Finanskostnader		2 274	0	0	0
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-2 272</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>1, 2</b>	<b>12 910</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 444</b>
Overføringer og disponeringer		12 910	0	0	0

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		8 856	0
Andre fordringer		31 140	0
Bankinnskudd og kontanter:			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>39 996</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>39 996</b>	<b>0</b>

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL:</b>			
Annen egenkapital	2	12 910	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 910</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>12 910</b>	<b>0</b>
<b><u>GJELD</u></b>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Vestbo i mellomregning		11 619	0
Leverandørgjeld		4 955	0
Annen kortsiktig gjeld		10 513	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 087</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld:</b>		<b>27 087</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>39 996</b>	<b>0</b>

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt  
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Karoline Skulstad  
Leder

\_\_\_\_\_  
Åge Enes  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Vidar Martinussen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

### Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Inntekter

Innnevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

## Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.22	Regnskap 2021
<b>B. Endring disponible midler</b>		
Årsresultat (se resultatregnskap)	12 910	0
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>12 910</b>	<b>0</b>
<b>C. Disponible midler</b>		
	12 910	0
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Kortsiktige fordringer	39 996	0
Omløpsmidler	39 996	0
Kortsiktig gjeld	-27 087	0
<b>Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler</b>	<b>12 910</b>	<b>0</b>

## Note 2 - Egenkapital

	01.01.2022	Årets resultat	31.12.2022
<b>Endring av egenkapital i år</b>			
Annen egenkapital	0	12 910	12 910
<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>12 910</b>	<b>12 910</b>

## Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
3841 Felles TV-anlegg	10 380	0
<b>Sum</b>	<b>10 380</b>	<b>0</b>

## Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
--	---------------	---------------

Selskapet har ikke hatt noen faste ansatte i regnskapsåret

## Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
--	---------------	---------------

## Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6690 Vedlikehold og diverse	209	0
<b>Sum</b>	<b>209</b>	<b>0</b>

## Andre opplysninger

I drift fra 1.12.22. Selskapet er stiftet 27.6.22 og må derfor avlegge årsregnskap for 2022

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Hjellehagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Hjellehagen**

Styreleder	Karoline Skulstad (sign.)	04.04.2023
Styremedlem	Vidar Martinussen (sign.)	03.04.2023
Styremedlem	Åge Enes (sign.)	03.04.2023

### **For Vestbo BBL**

	Tone Lilletvedt (sign.)	11.04.2023
--	-------------------------	------------

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Hjellehagen

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hjellehagen som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er

høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

## Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Bergen, 18. april 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

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

**Truls Nesslin**

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 85.164.xxx.xxx

2023-04-18 20:49:31 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hjellehagen tirsdag 27.06.2023 kl. 18:00 - Garasjen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøtte

**Vedtak:**

6 seksjoner var representert i møtet, ingen fullmakter fremlagt - totalt 6 stemmer

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen og dagsorden godkjennes

### 1.3 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Magnar K. Taule ble valgt til møteleder

### 1.4 Valg av referent

**Vedtak:**

Magnar K. Taule ble valgt til referent

### 1.5 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**

Karoline Skulstad ble valgt til protokollvitne

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

Det ble ikke valgt tellekorps

## 2. Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning

**Vedtak:**

Regnskapet for 2022 ble godkjent. Revisors beretning var en ren beretning. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr 30.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

**4. Valg****4.1 Valg av styreleder****Vedtak:**

Som styreleder ble valgt: Vidar Martinussen. Jules Alfred ble valgt som nytt styremedlem.

**4.2 Styrets sammensetning etter valget****Vedtak:**

Etter valget består styret av:

Vidar Martinussen styreleder valgt for 2 år i 2023

Åge Enes styremedlem valgt for 2 år i 2022

Jules Alfred styremedlem valgt for 2 år i 2023

# Protokoll for Sameiet Hjellehagen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Magnar Kvikshaug Taule (sign.)

Karoline Skulstad (sign.)

08.08.2023

08.08.2023

# VEDTEKTER

## For Sameiet Hjellehagen

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hjellehagen. Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

### 2. EIENDOMMEN

Sameiet består av 20 eierseksjoner i eiendommen gnr. 61 bnr. 229 i Bjørnefjorden Kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk. **Vedlegg 1** viser sameiebrøken for alle seksjoner. Alle seksjoner er boligseksjoner, med unntak for seksjon 21, som er næringsseksjon.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppene med vegger, inngangsdør, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Felles teknisk anlegg som vann- og avløpsanlegg inngår i fellesarealene, dvs. stamledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenheterenes sikringsskap. Det samme gjelder andre innretninger eller installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

### 3. RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJON

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon. En sameier kan ikke overdra/leie ut arealer en disponerer på fellesområder til andre enn seksjonseiere i dette sameie.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

### 4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilåårene for rettighetene fastsettes i vedtektene.

Installasjoner som påvirker fasaden som f.eks. parabolantenner, markiser, varmpumper, levegger, plantekasser el. kan ikke monteres uten at det på forhånd er innhentet tillatelse fra styret. Det samme gjelder montering av dekke på terrassegulv, vindusscreen eller andre innredningsvalg som vil ha betydning for eller kan påvirke byggets fasade.

## **5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER**

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne eller fellesarealene. Dette ansvaret omfatter også vedlikeholdsansvar for vann og avlupsledninger fra forgreiningsspunktet på stamledningsnettet inntil bruksenhet, og for sikringssskap og elektrisk anlegg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdssplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Sameierne i fellesskap har alt ansvar for vedlikehold av tomten, fellesanlegg og andre fellesarealer. Sameiet har ansvar for vedlikehold av felles teknisk anlegg som vann- og avlupsanlegg fra det tas i bruk.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir utført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med månedlige beløp til dekking av felleskostnadene.

## **6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG ANSVAR UTAD**

### **6.1 Felleskostnader**

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

Som felleskostnader anses blant annet:

- eiendomsforsikring, jf. § 15 (omfatter ikke innboforsikring)
- drift av heis, (evt. sprinkleranlegg, evt. garasjeporter, evt. felles varmeanlegg)
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg
- kostnader til etablering og vedlikehold av infrastruktur for ladeanlegg i garasje
- lys/oppvarming av fellesarealer
- kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- kostnader til felles avtale med T-We om bredbånd og tv-kanaler.

## **6.2 Betaling av felleskostnader**

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Akontobeløpet er delt opp i tolv transjer, som hver forfaller den første i hver måned. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller 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 hensyn tas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

## **6.3 Ansvar utad**

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

## **7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT**

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **8. SAMEIERMØTET**

Den øverste myndigheten i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

### **8.1 Berammelse og innkalling**

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom

et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## **8.2 Ledelse og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være en sameier. Under møteledelsens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er tilstede. Kopi av den undertegnede protokollen skal tilsendes/leveres samtlige sameiere og holdes tilgjengelig for sameierne.

## **8.3 Stemmeberegning og flertallskrav**

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.



Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

#### **8.4 Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

#### **8.5 Interimstyre**

Sameiet skal ha et interimstyre bestående av utbygger og forretningsfører frem til ordinært sameiestyre er valgt.

#### **8.6 Konstituerende sameiermøte**

Interimstyret skal innkalle til konstituerende sameiermøte innen 40 dager etter at det er avholdt overtakelsesforretning for overdragelse av halvparten av de totale seksjonene i Hjelletunet.

### **9. STYRET**

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

#### **9.1 Valg av styre**

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Ved valgene anses den eller de kandidatene som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre sameiers husstand.

#### **9.2 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

### **9.3 Styremøter**

Styreleder har ansvar for at styremøter avholdes så ofte som det trengs.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

### **9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret**

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen forhold, i eller utenfor styremøtet, der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder forretningsfører.

### **9.5 Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

## **10. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

## **11. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret kan ansetter eller avsette forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap fra foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære sameiermøtet.

## **12. ANSVAR FOR FELLES DRIFT, FORVALTNING OG FREMTIDIG OVERTAKELSE AV FELLESOMRÅDER**

Sameiet skal være medlem i Hjelleåsen Velforening, som skal stå for den praktiske gjennomføringen av drift- og vedlikehold av fellesområder for beboerne innenfor reguleringsplan for område

Hjellemarka 3, samt fordeling av kostnadene til slik drift/forvaltning mellom deltakerne i velforeningen.

Markhus Bolig AS er ved opprettelsen av eierseksjonssameiet eier av fellesområder for eiendommene som ligger innenfor reguleringsplan for område Hjellemarka 3. Eierseksjonssameiet er innforstått med at Markhus Bolig AS vil overdra hele eller deler av eiendommen gnr. 61, bnr. 11 til Hjellevåsen velforening når selskapet har bygget og solgt de siste boenhetene i reguleringsfeltet.

Dette pkt. 12 kan ikke endres uten etter samtykke fra Markhus Bolig AS (org. nr. 984 106 653) eller den/de som utpekes av Markhus Bolig AS, for eksempel eierne av seksjoner i sameiet.

### **13. ADKOMSTRETT TIL TILLEGGSDELER**

Seksjon 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,14,15,16,17,18,19,20 har adkomstrett gjennom seksjon 21 og frem til bodareal benevnt TB SNR 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,18 Adkomstretten omfatter både adkomst via trappehus og adkomst via ytterdør/port ved innkjøring til seksjon 21.

Denne bestemmelsen kan ikke slettes uten etter skriftlig samtykke fra snr.  
2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,14,15,16,17,18,19,20

Alle seksjoner har adkomstrett frem til sykkeparkerings i snr. 21 og rett til å benytte sykkelparkering i snr. 21.

### **14. FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Sameiets ansvar for forsikring av eiendommen overtas fra utbygger fra 1. mnd. etter stiftelsesmøtet for sameiet er gjennomført.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

### **15. MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt det passer.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

## **16. DIVERSE**

Sameiermøtet kan om ønskelig vedta husordensregler med vanlig flertall.

## **17. LOV OM EIERSEKSJONER**

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

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600007682/ijzvkirav>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Simon Aasen

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

41 62 42 74

saa@eie.no

EIE Bergen Sentrum

# Premium rådgivning

## **EIE Bergen Sentrum**

EIE er en eiendomsmegler med høy lokal kunnskap som kjenner Bergen Sentrum veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIE Bergen leverer høykvalitets meglertjenester til Bergen og omegn. Vi skal levere boligannonser og -presentasjoner i toppklassen til alle våre kunder.

Vi får din bolig til å bli så attraktiv som mulig, med egne fotografer, stylister og interiørarkitekter som sørger for best mulig presentasjon av boligen som skal selges. EIE Bergen og våre meglere har opparbeidet seg svært god erfaring om hvilke tiltak som gir din bolig det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne.

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse av boligsalg som mulig. Som selger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

EIE Bergen vet hva som må gjøres for å få riktig pris for din eiendom og en forutsigbar, behagelig salgsprosess. Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende prat!

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)