

Æ

Straumsfjellvegen 5C

5353 Straume · Øygarden kommune

EIE eiendomsmegling



Vi hjelper deg med å



Christine Terkelsen

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

93 43 37 10

cte@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

finne ditt nye hjem

E



Mathias Helland Bøstrand

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 08 19 92

mhe@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	94
Kort om oss	195

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

Straumfjellvegen 5C, 5353 Straume, Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 35 Bnr. 388 Snr. 8 i Øygarden kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 53 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 48 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12 kvm

AREAL

Primærrom: 44 kvm, Bruksareal: 53 kvm, BRA-i: 48 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 12 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

2017

TOMT

Eiet tomt 12765 kvm

Areal er hentet fra seeiendom.no og må kun ansees som et estimat. Avvik kan forekomme.

PRISANTYDNING

3 150 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristoffer Sæle Takstdato: 17.08.24 14:42

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 8 876,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 78 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 150 000,-))

kr 79 990,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 229 990,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 239 240,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 1 632,- pr. mnd.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 731 pr. år

EIER

Hedda Theresia Einen Fink

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Straumfjellet Panorama. Her bor du sentralt i gangavstand til Sartor Storsenter og Sotra Kystby. Boligen har alt man trenger i umiddelbar nærhet, og det tar kun 15 min med bil/buss til Bergen Sentrum. Området er godt tilrettelagt for både store og små, 5 minutters gange til Sartor Storsenter og Straume terminal.

Leiligheten har en av sameiets beste beliggenheter - godt med lysinnslipp og uten sjenerende innsyn.

Den er godt tilrettelagt for en enkel hverdag. Det er trappefri adkomst fra den private parkeringsplassen i parkeringsanlegget. Perfekt for alle livsfaser!

-Byggeår 2017

-Vestvendt terrasse som gir gode solforhold. Her kan man nyte solen hele ettermiddagen og kvelden. På vinterstid kan man nyte solnedgangen foran stuevindue.

-God planløsning - stue, kjøkken og soverom av romslig størrelse. En praktisk bod inne i leiligheten, i tillegg til en bod like utenfor leiligheten.

-Fin utsikt uten sjenerende innsyn

-Svært flotte utearealer. På sameiets fellesarealer kan man nyte solen tidligere på dagen, spasere rundt, leke på lekeplassen eller hva man måtte ønske.

-Heis i bygget

-Tilhørende parkeringsplass med elbil-lader

-Felles aktivitetsrom, hobbyrom og treningsrom for beboerne

-Panoramastuen: et lokale til selskap med kjøkken, prosjektor, bord, stoler og sofa som kan leies av beboerne

-Mange turmuligheter i nærheten. Kort gangavstand til

badestrand og sjø.

Hjertelig velkommen på visning!

PARKERING

Fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg med egen elbil-lader, plass nr 0105.

Det vil også være ca. 30 gjesteparkeringer i garasje. Gjesteparkeringen er overvåket og biler kan ikke stå parkert i mer enn 3 døgn i strekk. Det er ikke behov for parkeringskort eller app her.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen hjem til Straumfjellvegen 5C!

Leiligheten ligger på Straume, få minutter unna Sartor Storsenter. Her finner du det meste du måtte trenge. Senteret har over 115 butikker, gode spisesteder og en rekke aktiviteter og morro! Her finner du blant annet kino, bowling, Gokart, Paintball, bingo, bibliotek og mye mer. Meny som er søndagsåpen ligger ca. 900 m unna. Det er kun 15 min til Bergen sentrum med bil, og lett ankomst med buss fra Straume terminal.

Det ligger flere skoler og barnehager i nærheten og Læringsverkstedet barnehage Aronien, er bare noen hundre meter unna leiligheten. Videre finner en også blant annet Straume barnehage (1-5 år), Løveparken barnehage (10 mnd-6år), Danielsen barne- og ungdomsskole, Brattholmen skole (1-7 kl.) som bare ligger 5 min unna, og Sotra Videregående skole.

Du finner flere flotte natur og tur muligheter i området, mange flotte turstier som blant annet Straume idrettspark. Liatårnet ligger en kort biltur unna og har parkeringsmuligheter i starten av stien, dette er øyens høyeste punkt, anbefales for de fleste og har en fantastisk utsikt 360 grader ut over. Er du en som er mer interessert i å trene inne har du flere muligheter som Nr1 Fitness, sprek og blid, aktiv 365 og CrossFit Kystby.

TOMT

Eiet tomt, 12765 kvm

Bygningene i komplekset omkranser et felles utomhusanlegg med parkanlegg, benker og lekearealer, samt sykkelparkering. På fellesområdene finner vi ellers gruset gangarealer, plen/grøntarealer, bed, prydbusker o.a. beplantninger, samt betongmurer med flettverksgjerder m.m.

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte

fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 48 kvm (BRA-i)

Boligen går over 1 plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

1.etg:

- Entre: 3,9 kvm.
- Bad: 4,3 kvm.
- Stue/kjøkken: 24,1 kvm.
- Bod: 3,6 kvm.
- Soverom: 10 kvm.

Den innvendige boden er på ca. 3,6 kvm. I tillegg medfølger en ekstern bod i fellesareal på ca. 5,3 kvm, samt 1 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

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 pusset og malt samt bekledd med trekledning og 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.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Alle bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1 eller IU.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

Denne moderne 2-roms eierleiligheten ligger i 1. etasje i en bygning oppført i 2017. Leiligheten har en gjennomgående god standard og inkluderer en ekstern bod i fellesarealer.

Entré |

Velkommen inn i en praktisk entré med 3-stavs parkett på gulvet og slette, malte vegger. Rommet har en tidløs utforming og gode oppbevaringsmuligheter, blant annet i en skyvedørgarderobe.

Bad |

Badet er helfliset og har en slett malt himling med innfelte downlights, som gir et stilrent og moderne uttrykk. Gulvet er utstyrt med varmekabler for ekstra komfort.

Innredningen består av dusj med glassvegger, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og en praktisk baderomsinnredning. Badet er fra byggeåret 2017, og arbeidene ble utført av Brødrene Ulveseth AS. Dokumentasjon på utført arbeid fra dette selskapet er tilgjengelig.

Badet kombinerer funksjonalitet og estetikk på en utmerket måte, og holder en høy standard. Speilet er oppgradert til et moderne, rundt speil med lys. Lyset har flere funksjoner og kan både ha gult og hvitt lys, samt ulik lysstyrke.

Kjøkken og Stue |

Stue og kjøkken har en åpen løsning som gir en romslig og sosial atmosfære. Gulvet er belagt med 3-stavs parkett, og veggene er slette og malt i moderne farger. Kjøkkenet, levert av Sigdal, har en funksjonell halvøy med spiseplass, slette fronter og en laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Integrerte hvitevarer inkluderer ny stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en luftig følelse.

Fra stue og kjøkken har du direkte utgang til en romslig terrasse på hele 12,4 kvm. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gir et herlig uterom for avslapning eller sosiale sammenkomster. Her kan du nyte solen, grille med venner, eller bare lene deg tilbake og trekke frisk luft. Terrassen er stor nok til både utemøbler og planter, og den skaper et privat, hyggelig sted for utendørs trivsel. På vinterstid kan man nyte fine solnedganger fra terrassen.

Soverom |

Soverommet er romslig og måler 10 kvm. Her er det 3-stavs parkett på gulvet, slette malte vegger og himling, som gir rommet en moderne og tidløs stil. Store vinduer sørger for naturlig lysinnslipp. Garderobeskap medfølger handelen.

Bod |

Leiligheten har en innvendig bod på 3,6 kvm, med samme 3-stavs parkett som øvrige rom. Dette rommet kan benyttes som oppbevaring eller tilpasses etter behov.

Det følger med en utvendig bod som ligger like utenfor leiligheten og som fungerer som en forlengelse av leiligheten. Eier har privat dør, og deler kun bod med en annen beboer som har egen dør/inngang til sin bod. Boden er 5,3 kvadratmeter.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport. For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 02.09.2019 vedrørende frittliggende boligbygg på 5.etg.

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

Leilighetskomplekset har sentralvarmeanlegg som varmer opp forbruksvann, samt konvektor i stue.

Varmekabler i gulv på bad. Ellers er det også balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 731 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Øygarden kommune.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 1 632,- pr.mnd.

Felleskostnader lik 192,- Garasje 50,- Felleskostnader 945,- TV/bredbånd 445,-

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk og forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ingen lån registrert for sameiet.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.23 hadde sameiet følgende tall:

- Underskudd med kr -1 068 174,-
- Disponible midler kr 2 661 594,-

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 Nuf Polisenummer: 6648464

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 629 581,- Som sekundærbolig Kr. 2 392 406,-

SAMEIE

Sameie: Straumfjellet Panorama Sameie, Orgnr: 918851275

Straumfjellet Panorama Sameie har engasjert OBOS som forretningsfører.

Sameiet består av 204 seksjoner. Her er det gode parkeringsmuligheter for besøkende! Koselige store uteområder og et stort lokale som kan leies til sosiale sammenkomster. Det er også et treningsrom som er mulig å bruke. Et veldrevet sameie med god økonomi! Her ligger alt til rette for å trives!

Sameiebrøk: 87/16052.

FORRETNINGSFØRER

OBOS

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

-Sluk og avløpsrør av plast.

-Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.

El-anlegg:

-Sikringsskapet er montert i boden.

-Inneholder automatsikringer.

DYREHOLD

Det må søkes skriftlig til styret om dyrehold. Dyrehold kan nektes ved saklig grunn.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Integreerte hvitevarer på kjøkken.

Vaskemaskin og kjøleskap/frys medfølger ikke.

Opplysning fra selger: Gulvet har fått et lengre hakk i seg under tv-benken da et speil falt ned.

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

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.

ANNET

Vi i Eie Eiendomsmeistring Bergen etterstreber å ha de beste boligannonse 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 Eiendomsmeistring i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeistringsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeistringsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmeistring dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmeistring, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmeistring § 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

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes 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 / avgivereieendommen. 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 panterrett 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 16.06.1987 med dagboknr 1987/7945-3/50 vedrørende bestemmelse om vei. Bestemmelse om vann og kloakkledning

Erklæring tinglyst 03.07.1987 med dagboknr 1987/8947-2/50 vedrørende bestemmelse om vei. Bestemmelse om vann og kloakkledning.

Erklæring tinglyst 16.06.1989 med dagboknr 1989/8341-1/50 vedrørende erklæring/avtale.

Erklæring tinglyst 16.06.1989 med dagboknr 1989/8353-1/50 vedrørende erklæring/avtale.

Erklæring tinglyst 03.03.2017 med dagboknr 2017/195130-1/200 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.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannledningsnett og har privat septiktanktank.

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 Boligbebyggelse og Uteoppholdsareal ifølge Øygarden kommune. Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til friområde ifølge Øygarden kommune.

Kommuneplaner:

PlanID: 124620060044

Plannavn: 200 KDPL Straume 2005-2018

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.03.2006

Kommunedelplaner:

PlanID: 124620060044

Plannavn: 200 KDPL Straume 2005-2018

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.03.2006

Reguleringsplaner:

PlanID: 124620070065

Plannavn: 255 RP Straumsfjellet, Felt S-d (35-388 mfl), 20070065

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.01.2011

Reguleringsplaner under bakken:

PlanID: 124620070065

Plannavn 255 RP Straumsfjellet, Felt S-d (35-388 mfl), 20070065

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.01.2011

I forbindelse med RV.555 Sotrasambandet vil vi oppfordre alle interessenter til å sitte seg inn i reguleringsføresegner og detaljert reguleringsplan for området. Planen omfatter et stort areal fra veistrekningen Kolltveit i Øygarden kommune til grensen mot Bergen kommune (Storavannet i Bergen Vest). Hensikten med Sotrasambadet og tilhørende planer er at det skal legges til rette for nye og bedre vilkår for alle transportmiddel og -grupper mellom Bergen og Sotra/regionen vest for Bergen, inkludert kollektivtransport, gående og syklende.

Strekningen mellom Kolltveit tunnelen og nåværende Sotra bro vil ved ferdigstillelse av sotrasambandet være utvidelse fra 2 til 4- felts vei. Det vil også komme tunnel under Sartor senter. Samme strekning vil også inneholde flere mindre broer, gang og sykkelvei, grønnstruktur og ny boligbebyggelse. Det må forventes noe byggestøy i perioden fram til ferdigstillelse.

Sotra Link starter forberedende arbeid for byggestart våren 2022. Byggetiden for ny firfeltsveg er fem år, og prosjektet skal åpne for trafikk i 2027.

Ihht. Informasjon fra Øygarden kommune vil det bli etablert en ny, lang støyskjerm langs fjellryggen mellom boligene i Stekervika og planene i Sotrasambandet. Til orientering ligger boligen høyt ovenfor riksvei 555, og er noe naturlig skjermet av den grunn.

Se video på statensvegvesen som viser planene for sotrasambadet:

<https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/riksveg/sotraberger/>

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 3 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 78 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 150 000,-))

kr 79 990,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 229 990,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 239 240,- (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. Egenerklæringsskjema 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: 35.000

Tilrettelegging: 10.900

Grunnpakke: 15.000

Markedspakke: 19.900

Oppgjørshonorar: 7.990

Visning: 2.000

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

95-24-0174

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 bygnings-sakyndiges 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 kjøper 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 eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 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>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Megler

AVDELING

Mekleriet Vest AS
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Org. nr: 823590342
Nedbergeveien 11
5178 Loddefjord
Tlf: 55 50 03 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Partner Christine Terkelsen

SAKSBEHANDLERE

Christine Terkelsen
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
Mob: 93 43 37 10 / E-post: cte@eie.no

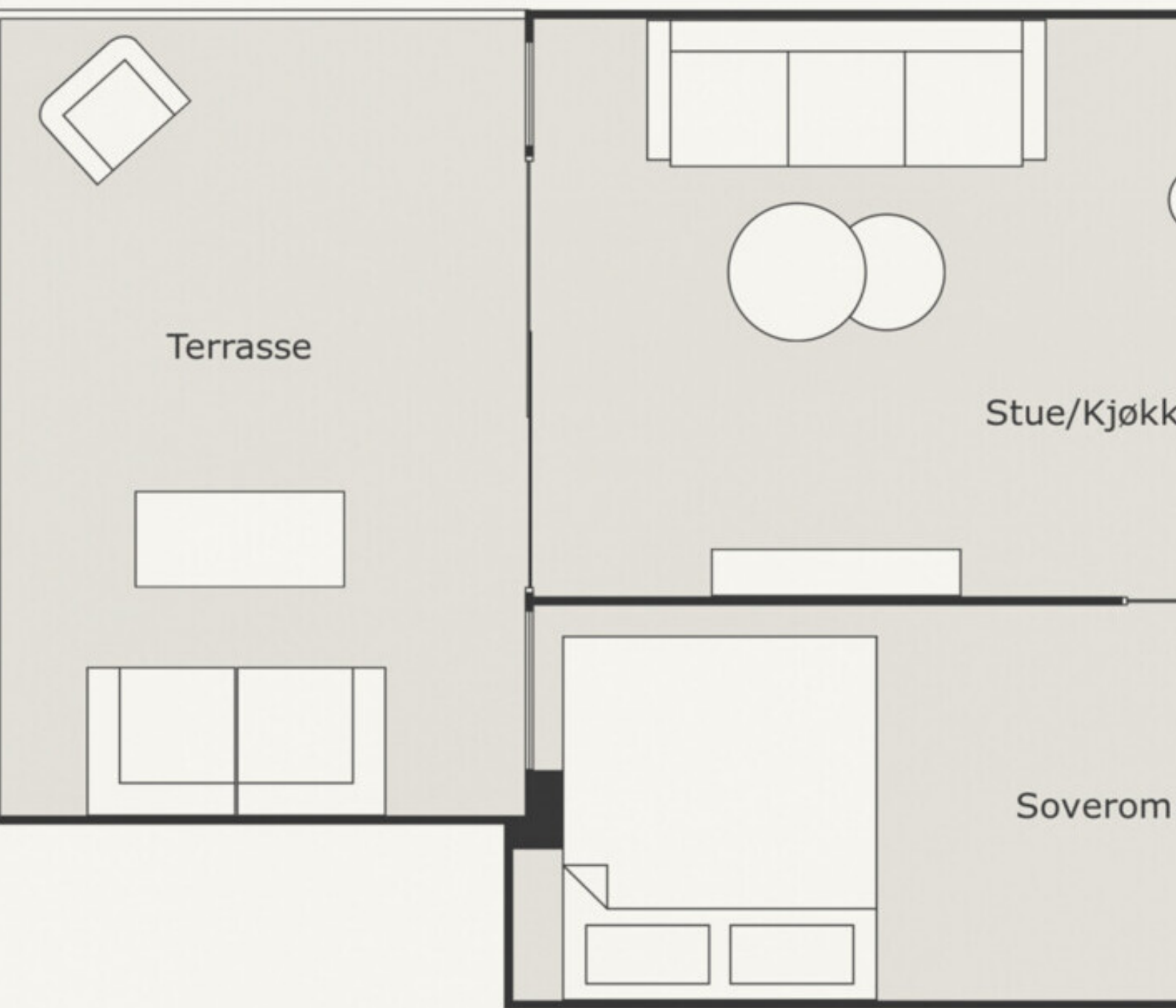
Mathias Helland Bøstrand
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 97 08 19 92
[/ E-post: mhe@eie.no

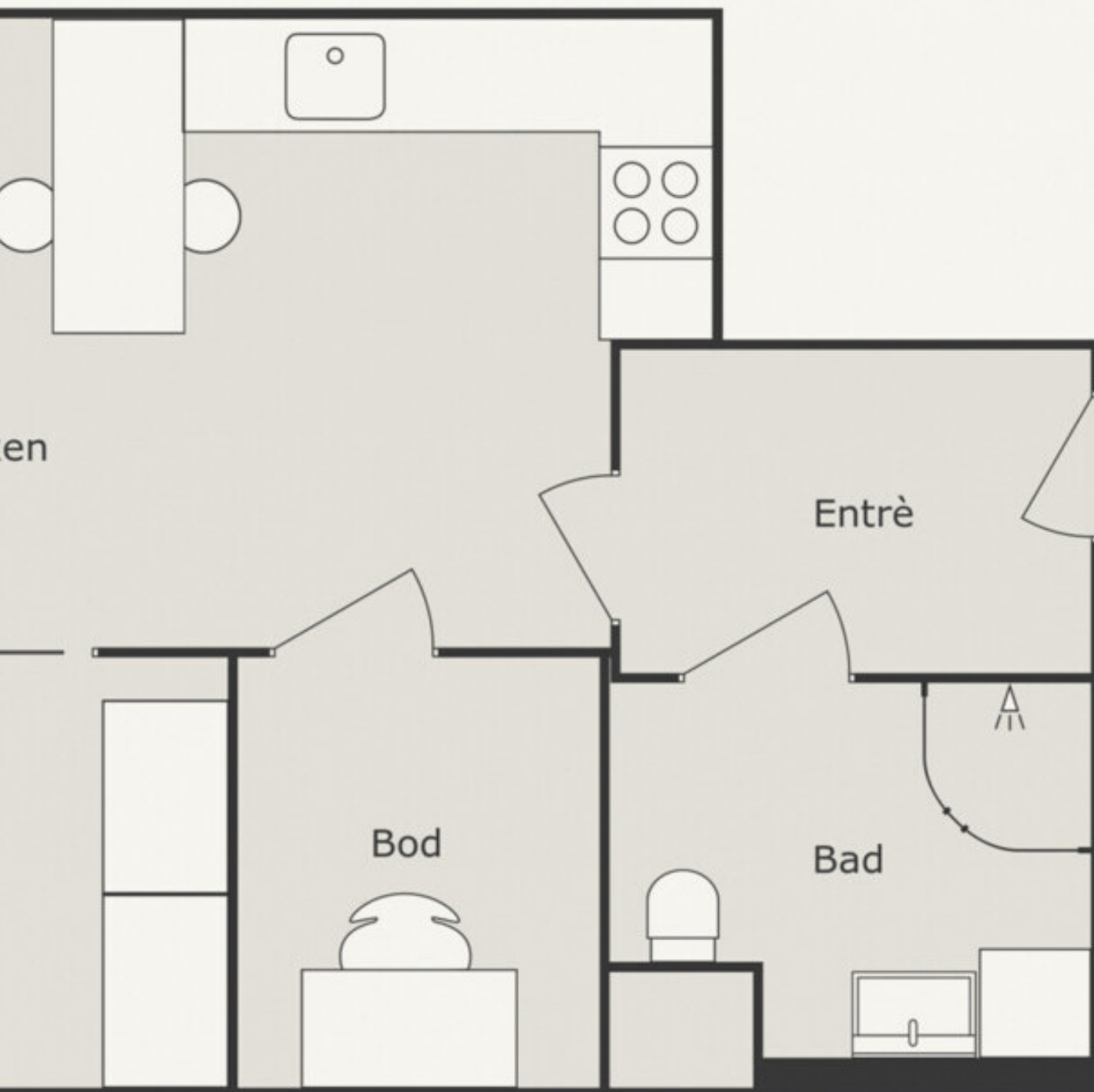
DITT NYE HJEM?



































































































VELKOMMEN
til
Kraumsfjellet Panorama
Gjesteparkering
For å parkere,
trykk på den du skal besøke slik
at de åpner porten for deg





U1

2.2m

HORMANN









































TURN













EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

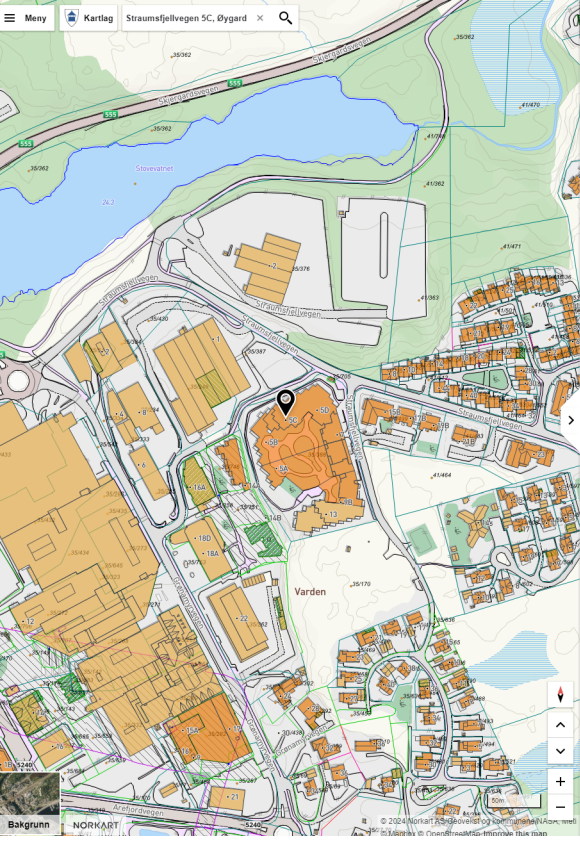
Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

INFORMASJON & DOKUMENTER





Straumsfjellvegen 5C
5353 STRAUME

Koordinat
60,36016°N 5,12847°O

Høyde
68 m.o.h

Eiendom
35/388

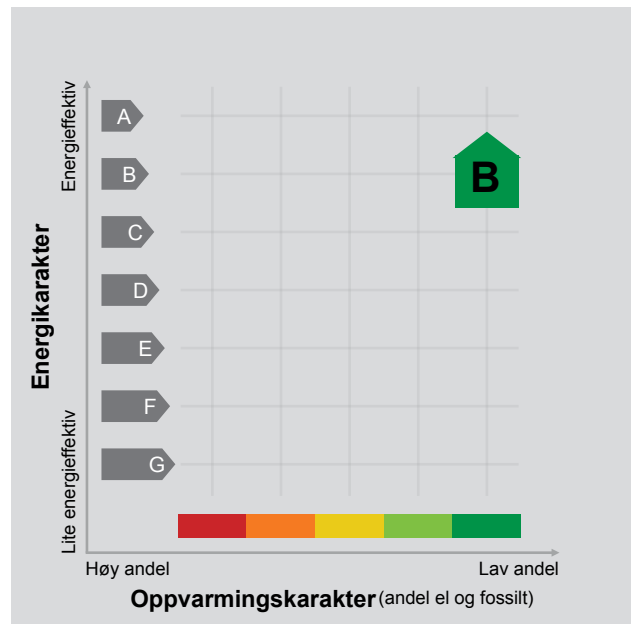
Kommune
Øygarden

Kartlagsinfo for valgt punkt

- Veg** ^
- Vegdekke v
- Eigedom** ^
- Eigedom v
- Kommunegrenser 2019** ^
- Kommune v
- Kartutsnitt** ^
- Flomsone v
- Flomsone v
- Gardsgrenser** ^
- Eigedom v
- Valkrins** ^
- Valkrins v
- Skulekrins** ^
- Skulekrins v
- Grunnkrins** ^
- Grunnkrets v
- Kyrkesokn** ^
- Kyrjesokn v
- ARS** ^
- Arealressursflate v
- Bygning** ^
- Bygning v
- Kommunalt** ^

ENERGIATTEST

Adresse	Straumfjellvegen 5C
Postnummer	5353
Sted	STRAUME
Kommunenavn	Øygarden
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	388
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300612385
Bruksenhetsnummer	U0201
Merkenummer	Energiattest-2024-62632
Dato	21.12.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 4 910 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 910 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk luftvarme
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Fjell kommune

Plan- og utbyggingssjefen

Melding om vedtak

Delegert Plan- og utbyggingssjefen - saksnr 19/122

Mottakar:
RAMBØLL NORGE AS
Poastboks 3705 - Fyllingsdalen
5845 BERGEN

Ferdigattest jf. pbl. § 21-10

Saksnr: 2017/1836	Løpenr: 28429/2019		
Eigedom/byggjestad: Straumfjellvegen, 5353 STRAUME			
Gnr. 35	Bnr. 388	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarleg søkjar: RAMBØLL NORGE AS		Tiltakshavar: OBOS Ulveseth Straumfjellet AS	

Spesifikasjon

Søknad ferdigattest motteke: 24.09.2018	Søknad ferdigattest komplett: 14.05.2019	
Kva slags tiltak/bygg: Nytt bygg - bustadformål over 70 m ² / Store frittligg. boligb. 5 etg. el <. Byggetrinn 1 på bustadblokk, Straumfjellet panorama.		
Vedtak gjort av: Delegert plan- og utbyggingssjefen Delegert plan- og utbyggingssjefen Delegert plan- og utbyggingssjefen	Vedtak dato: 07.03.2017 19.12.2013 27.06.2013	Vedtaksnr.: 17/147 13/954 13/468
Oppdatert gjennomføringsplan: Versjonsnr. 7 datert 14.05.2019		

Merknader

Ut frå innsendt dokumentasjon finn kommunen at tiltaket er utført i samsvar med løyve og gjeldande lover og retningslinjer.

Ferdigattest er gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 21-10.

Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting av den tekniske kvaliteten til bygget, men ei stadfesting av at bygningsmyndighetene avsluttar saka.

Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyve gjeld for.

Klage

Ferdigattest er eit enkeltvedtak som kan klagast på. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen melding om vedtaket kom fram til vedkomande part. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen, jf. forvaltningslova §§ 29 og 30.

Klagen skal stilast til fylkesmannen, men skal sendast til kommunen, jf. forvaltningslova §32. Vis til vedtaket De klagar over, den eller dei endringar De ønskjer, og dei grunnane De vil vise til i klagen. I den grad De er usikker på om klagefristen er overskriden, bør De

orientere om kva dato meldinga kom fram.

De har etter forvaltningslova § 18 rett til å gjere deg kjent med dokumenta i saka dersom ikkje anna følger av føresegnene i §§ 18 til 19.

Det vert gjort merksam på at søksmål etter tvistemålslova ikkje kan reisast utan at retten til klage er nytta og klagen er avgjort av klageinstansen, jf. forvaltningslova § 27 b. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klagen er sett fram, og det ikkje skuldast forsømming frå klagar si side at klageinstansen si avgjerd ikkje ligg føre.

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Straume	02.09.2019	Norstein Gjengedal

Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.

Kopi til:

OBOS ULVESETH	Leirvikflaten 23, Postboks 113 - Godvik	5179	GODVIK
STRAUMSFJELLET AS			
ØYGARDEN BRANN	Tranesvegen 15	5347	ÅGOTNES
OG REDNING IKS			
FjellVAR AS	Lonavegen 20	5353	STRAUME

HUSORDENSREGLER FOR

STRAUMSFJELLET PANORAMA SAMEIE

Vedtatt på årsmøte 2. MAI 2018

Et boligsameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet samt forpliktelser som fremgår av Lov om eierseksjoner § 25.

§ 1 Husordensreglene

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkonger/plattinger

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger/plattinger så fremt dette ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkonger/plattinger. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Ved røyking på balkonger/plattinger henstilles det til å vise hensyn til hvor dette gjøres i forhold til friskluft inntaket for egen og andres bolig.

Både ved grilling og røyking henstilles det til de som har inn glasset balkong/platting og vise ekstra hensyn og sørge for utlufting for å hindre sjenanse og vise særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste/tildelte plasser i garasjekjellerne.

- De som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser som blir vedtatt i tråd med vedtektenes bestemmelser.
 - Gjeste parkeringsplasser skal **kun** benyttes til dette formål.
- Brudd på denne bestemmelse vil kunne føre til borttauing for eiers regning.

§ 5 Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Lufting av kjæledyr forutsettes gjennomført utenfor sameiets fellesarealer og eier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Det forutsettes at dyr holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Avfallshåndtering

Husholdningsavfall plast

Plastavfall av en slik størrelse at det kan samles opp i en bærepose av den enkelte beboer for deretter å plasseres i plastsekker på stativene i garasje U-2 på anvist plass.

Er du «uheldig» og fyller opp en plastsekk er det din jobb å ta den av stativet, sette knute på sekken og plassere den i kroken til venstre for stativene.

Sett deretter på en ny sekk i stativet fra rullene med plastsekker som er tilgjengelig på stedet.

Restavfall, matavfall, glass og metall, papir og papp

Avfall av en slik størrelse at det kan samles opp i en bærepose av den enkelte beboer for deretter å plasseres i beholderne på avfallsområdet ved innkjørselen til U2 eller ved inngangen til portalen inn mot parkanlegget.

Alt øvrig avfall som ikke passer i beskrivelsene over

Slikt avfall **skal** leveres til Fjellvar gjenvinningsstasjon som holder til i Lonavegen 20 som ligger like sør for Sartor Senter.

Dette gjelder da også farlig avfall så som maling og oljeholdige produkter samt avfall av en slik størrelse at det ikke passer inn i en bærepose.

Kostnader som påløper grunnet feil bruk

Kostnader som måtte påløpe fra Fjellvar AS og som belastes sameiet grunnet feil bruk av avfallssjakter vil bli belastet den eller de som forårsaker dette i den grad de kan identifiseres.

§ 7 Fellesarealer

Fellesområdet skal holdes fri for private gjenstander. Sykler, sportsutstyr og lignende skal ikke henses i fellesarealene da dette kan gå utover brannsikkerheten og/eller være til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

§ 8 Sol avskjerming

Det er tillatt å montere sol avskjerming etter godkjenning av fargevalg og utforming fra styret og i tråd med vedtektenes § 6. Kostnader knyttet til eventuelle skader på fellesareal som følger av slike monteringer tilfaller den bruksenhet som har stått for monteringen.

§ 9 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av det varsel som sendes ut i forkant av årsmøtet. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er innmeldt innen fristen og derved inngår i innkalling til årsmøte.

§ 10 Branninstruks

Sameiets branninstruks er oversendt alle sameiere og er i tillegg slått opp ved postkassene i alle innganger i sameiet. Alle beboere er forpliktet til å gjøre seg kjent med og følge instruksjonen ved eventuell brannalarm. Dersom en sameier leier ut sin bruksenhet er denne forpliktet til å gjøre leietaker kjent med branninstruks så vel som disse husordensregler.

§ 11 Bruk av boder

Hver bruksenhet disponer en bod plass utenfor leiligheten. Bodene er tilleggsareal for bruksenheten og disponeres fritt av andelseier. Med henvisning til brannforskriftene gjøres det imidlertid oppmerksom på følgende:

- Det må ikke stables i høyden over gittergjerde av hensyn til virkeområde for sprinkler anlegget
- Det må ikke oppbevares brannfarlige væsker eller gassbeholdere i bod av hensyn til brann- og eksplosjonsfaren dette kan medføre

Det bør heller ikke oppbevares avfall eller annet som avgir lukt eller på annen måte kan være sjenerende for øvrige beboere.



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	388	Festenr.		Seksjonsnr.	108
Adresse	Straumfjellvegen 7, 5353 STRAUME								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620060044
Navn	200 KDPL Straume 2005-2018
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.03.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3626/20060044.pdf
Delarealer	Delareal 23 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende
	Delareal 12 766 m ² KPHensynsonenavn H900_84 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 12 743 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
Id	124620130020
Navn	390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)

Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620060044
Navn	200 KDPL Straume 2005-2018
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.03.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3626/20060044.pdf
Delarealer	<p>Delareal 12 743 m² Arealbruk Senterområde,Nåværende Områdenavn S1</p> <p>Delareal 12 743 m² KPREstriksjoner Krav om reguleringsplan</p> <p>Delareal 12 743 m² KPREstriksjoner Krav om regulerings-/bebyggelsesplan</p> <p>Delareal 23 m² Arealbruk Friområde,Nåværende</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620070065
Navn	255 RP Straumsfjellet, Felt S-D (35/388 m.fl.)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.01.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4231/20070065_F%c3%b8resegn_%20S-D_Straumsfjellet_Panorama_Mindre-endring.pdf
Delarealer	<p>Delareal 6 077 m² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Felt navn BB2</p> <p>Delareal 535 m² Formål Turveg Felt navn Turveg1</p> <p>Delareal 4 053 m² Formål Uteoppholdsareal Felt navn Uteopphold1</p>

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620070065
Navn	255 RP Straumsfjellet, Felt S-D (35/388 m.fl.)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.01.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4231/20070065_F%c3%b8resegn_%20S-D_Straumsfjellet_Panorama_Mindre-endring.pdf
Delarealer	Delareal 6 119 m ² Formål Parkeringshus/-anlegg Feltnavn Parkeringshus1



Kartverket

EIE BERGEN VEST OG FYLLINGSDALEN
NEDBERGEVEIEN 11
5178 LODDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 95-23-0084 (Tobias Nordahl-Pedersen)
Vår referanse: 3163280/21260343
Bestilling: C3 2023-05-03 (4) 27

Dato
03.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
195130	200	3.3.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4626 ØYGARDEN	35	388	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602136199
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
 951996777

Navn
 FJELL KOMMUNE

Adresse
 Postboks 184, 5342 STRAUME

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
 992823216

Navn
 OBOS ULVESETH KRONSTADPARKEN AS

Bruksenhet
 OBOS ULVESETH KRONSTADPARKEN AS

Adresse
 c/o OBOS Nye Hjem AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
 1246

Gnr
 35

Bnr
 388

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1246	35	388	0	1	73 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	2	55 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	3	40 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	4	61 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	5	90 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	6	54 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	7	91 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	8	48 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	9	69 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	10	90 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	11	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	12	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	13	76 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	14	88 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	15	95 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	16	69 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	17	87 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	18	46 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	19	59 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr. 195130 Tinglyst 03.03.2017
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1246	35	388	0	20	45 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	21	91 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	22	58 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	23	40 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	24	61 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	25	90 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	26	54 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	27	91 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	28	48 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	29	69 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	30	90 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	31	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	32	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	33	76 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	34	88 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	35	95 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	36	69 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	37	87 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	38	46 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	39	59 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	40	41 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	41	69 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	42	41 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	43	33 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	44	73 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	45	73 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	46	71 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	47	106 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	48	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	49	76 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	50	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	51	69 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	52	69 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1246	35	388	0	53	87 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	54	46 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	55	59 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	56	45 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	57	69 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	58	41 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	59	83 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	60	69 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	61	69 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	62	71 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	63	106 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	64	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	65	76 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	66	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	67	69 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	68	69 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	69	87 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	70	46 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	71	59 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	72	45 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	73	69 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	74	41 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	75	83 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	76	88 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	77	73 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	78	131 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	79	76 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	80	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	81	69 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	82	69 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	83	87 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	84	46 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	85	59 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1246	35	388	0	86	45 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	87	87 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	88	105 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	89	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	90	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	91	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	92	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	93	82 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	94	87 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	95	105 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	96	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	97	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	98	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	99	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	100	82 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	101	87 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	102	105 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	103	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	104	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	105	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	106	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	107	93 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	108	72 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	109	79 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	110	105 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	111	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	112	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	113	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	114	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	115	93 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	116	72 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	117	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	118	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samsiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1246	35	388	0	119	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	120	93 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	121	72 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	122	139 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	123	72 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	124	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	125	72 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	126	75 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	127	120 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	128	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	129	72 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	130	75 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	131	120 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	132	53 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	133	55 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	134	132 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	135	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	136	72 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	137	75 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	138	129 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	139	113 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	140	43 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	141	43 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	142	55 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	143	89 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	144	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	145	72 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	146	75 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	147	129 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	148	67 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	149	55 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	150	89 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	151	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1246	35	388	0	152	72 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	153	75 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	154	129 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	155	78 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	156	68 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	157	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	158	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	159	70 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	160	91 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	161	46 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	162	55 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	163	41 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	164	67 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	165	55 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	166	89 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	167	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	168	72 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	169	75 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	170	129 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	171	78 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	172	68 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	173	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	174	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	175	70 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	176	91 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	177	46 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	178	55 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	179	41 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	180	67 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	181	55 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	182	89 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	183	108 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	184	72 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1246	35	388	0	185	75 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	186	129 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	187	78 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	188	68 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	189	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	190	77 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	191	70 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	192	91 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	193	46 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	194	55 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	195	41 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	196	124 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	197	128 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	198	122 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	199	97 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	200	70 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	201	91 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	202	46 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	203	55 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	35	388	0	204	41 / 16052	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Begjæring om **oppdeling i eierseksjoner** **reseksjonering**

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvertent OBOS ULVESETH KROHNSTADPARKEN AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse c/o OBOS Nye Hjem AS		
Postnr 179	Poststed Hammersborg torg 1	
(Under-organisasjonsnr./fødselsnr) 992 823 216	Ref nr Straumfjellet Panorama	


Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunernr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr.	Seksj nr
1246	Fjell	35	388	-	-

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer 2)	Navn	Ideell andel 3)
992 823 216	OBOS ULVESETH KROHNSTADPARKEN AS	1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	4)	5)	6)	13	4)	5)	6)	25	4)	5)	6)	37	4)	5)	6)	49	4)	5)	6)
1	B	73	B	13	B	76	B	25	B	90	B	37	B	87	B	49	B	76	B
2	B	55	B	14	B	88	B	26	B	54	B	38	B	46	B	50	B	77	B
3	B	40	B	15	B	95	B	27	B	91	B	39	B	59	B	51	B	69	B
4	B	61	B	16	B	69	B	28	B	48	B	40	B	41	B	52	B	69	B
5	B	90	B	17	B	87	B	29	B	69	B	41	B	69	B	53	B	87	B
6	B	54	B	18	B	46	B	30	B	90	B	42	B	41	B	54	B	46	B
7	B	91	B	19	B	59	B	31	B	77	B	43	B	33	B	55	B	59	B
8	B	48	B	20	B	45	B	32	B	77	B	44	B	73	B	56	B	45	B
9	B	69	B	21	B	91	B	33	B	76	B	45	B	73	B	57	B	69	B
10	B	90	B	22	B	58	B	34	B	88	B	46	B	71	B	58	B	41	B
11	B	77	B	23	B	40	B	35	B	95	B	47	B	106	B	59	B	83	B
12	B	77	B	24	B	61	B	36	B	69	B	48	B	77	B	60	B	69	B
Sum tellere:								16052	= nevner:	16052									

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

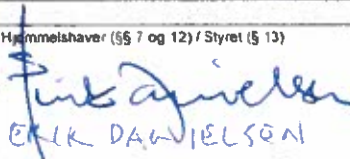
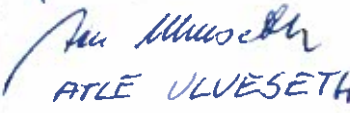
Dato 20.01.17	Utstederens underskrift  KABIN V. WIJNGAARDEN
------------------	---

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksj nr
1246	Fjell	35	388	-	-

3. Begjæring																				
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																				
S-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	
61	B	69	B	91	B	108	B	121	B	72	B	151	B	108	B	181	B	55	B	
62	B	71	B	92	B	108	B	122	B	139	B	152	B	72	B	182	B	89	B	
63	B	106	B	93	B	82	B	123	B	72	B	153	B	75	B	183	B	108	B	
64	B	77	B	94	B	87	B	124	B	77	B	154	B	129	B	184	B	72	B	
65	B	76	B	95	B	105	B	125	B	72	B	155	B	78	B	185	B	75	B	
66	B	77	B	96	B	108	B	126	B	75	B	156	B	68	B	186	B	129	B	
67	B	69	B	97	B	108	B	127	B	120	B	157	B	77	B	187	B	78	B	
68	B	69	B	98	B	108	B	128	B	77	B	158	B	77	B	188	B	68	B	
69	B	87	B	99	B	108	B	129	B	72	B	159	B	70	B	189	B	77	B	
70	B	46	B	100	B	82	B	130	B	75	B	160	B	91	B	190	B	77	B	
71	B	59	B	101	B	87	B	131	B	120	B	161	B	46	B	191	B	70	B	
72	B	45	B	102	B	105	B	132	B	53	B	162	B	55	B	192	B	91	B	
73	B	69	B	103	B	108	B	133	B	55	B	163	B	41	B	193	B	46	B	
74	B	41	B	104	B	108	B	134	B	132	B	164	B	67	B	194	B	55	B	
75	B	83	B	105	B	108	B	135	B	77	B	165	B	55	B	195	B	41	B	
76	B	88	B	106	B	108	B	136	B	72	B	166	B	89	B	196	B	124	B	
77	B	73	B	107	B	93	B	137	B	75	B	167	B	108	B	197	B	128	B	
78	B	131	B	108	B	72	B	138	B	129	B	168	B	72	B	198	B	122	B	
79	B	76	B	109	B	79	B	139	B	113	B	169	B	75	B	199	B	97	B	
80	B	77	B	110	B	105	B	140	B	43	B	170	B	129	B	200	B	70	B	
81	B	69	B	111	B	108	B	141	B	43	B	171	B	78	B	201	B	91	B	
82	B	69	B	112	B	108	B	142	B	55	B	172	B	68	B	202	B	46	B	
83	B	87	B	113	B	108	B	143	B	89	B	173	B	77	B	203	B	55	B	
84	B	46	B	114	B	108	B	144	B	108	B	174	B	77	B	204	B	41	B	
85	B	59	B	115	B	93	B	145	B	72	B	175	B	70	B	205				
86	B	45	B	116	B	72	B	146	B	75	B	176	B	91	B	206				
87	B	87	B	117	B	108	B	147	B	129	B	177	B	46	B	207				
88	B	105	B	118	B	108	B	148	B	67	B	178	B	55	B	208				
89	B	108	B	119	B	108	B	149	B	55	B	179	B	41	B	209				
90	B	108	B	120	B	93	B	150	B	89	B	180	B	67	B	210				
Sum tellere:								16052	= nevner:				16052							

Dato	Utbederens underskrift
20.01.17	<i>Karin v. Wijnngaarden</i> KARIN V. WIJNGAARDEN

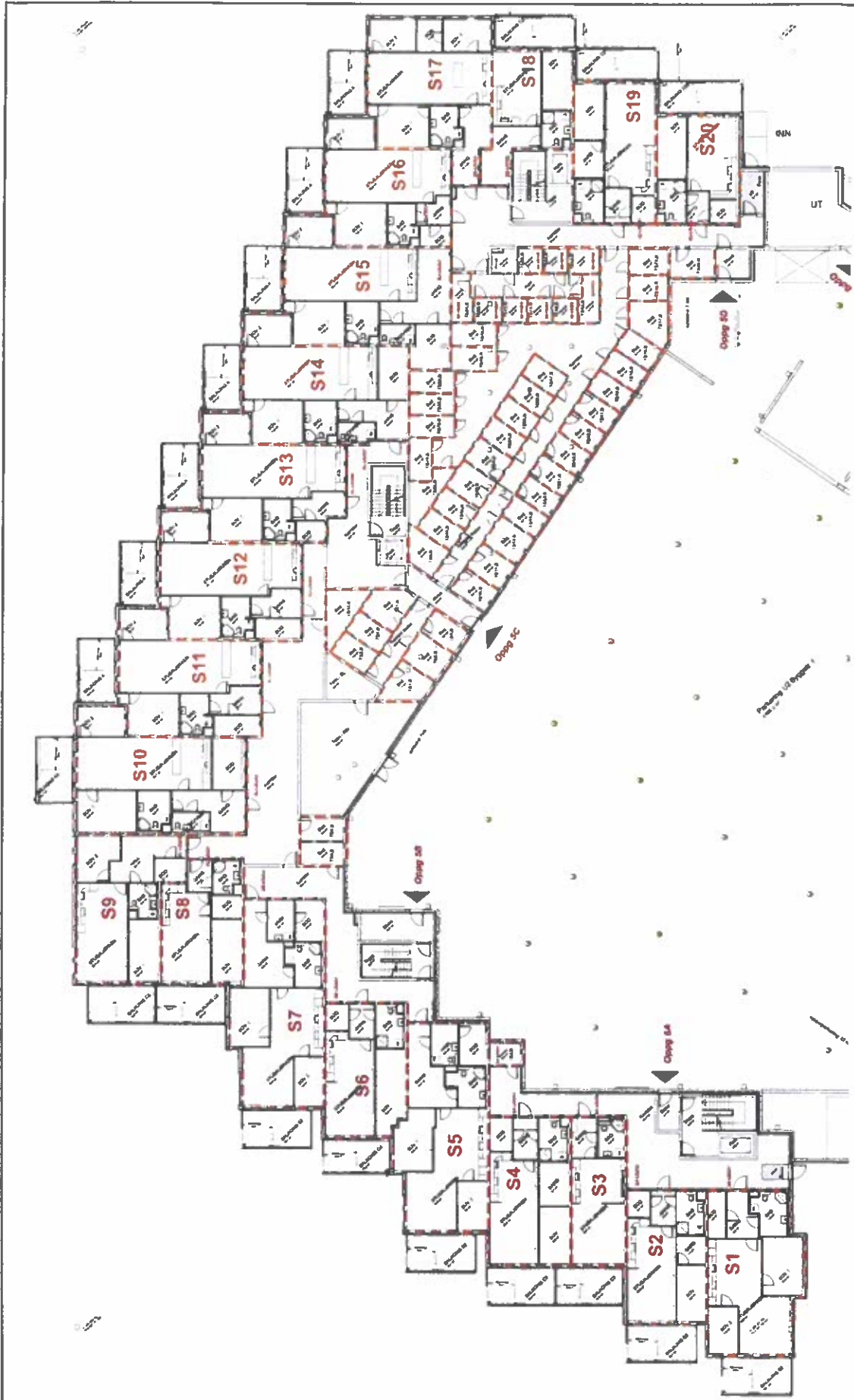
5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller
	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
	<input type="checkbox"/>	boligseksjonen er en fritidsbolig eller
	<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)	
7. Underskrifter		
Sied og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameierbraken reduseres)
	 ERIK DAWIELSON  ATLE ULVESETH	OBOS ULVESETH KROUJSTADPARFELLAG AS


8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

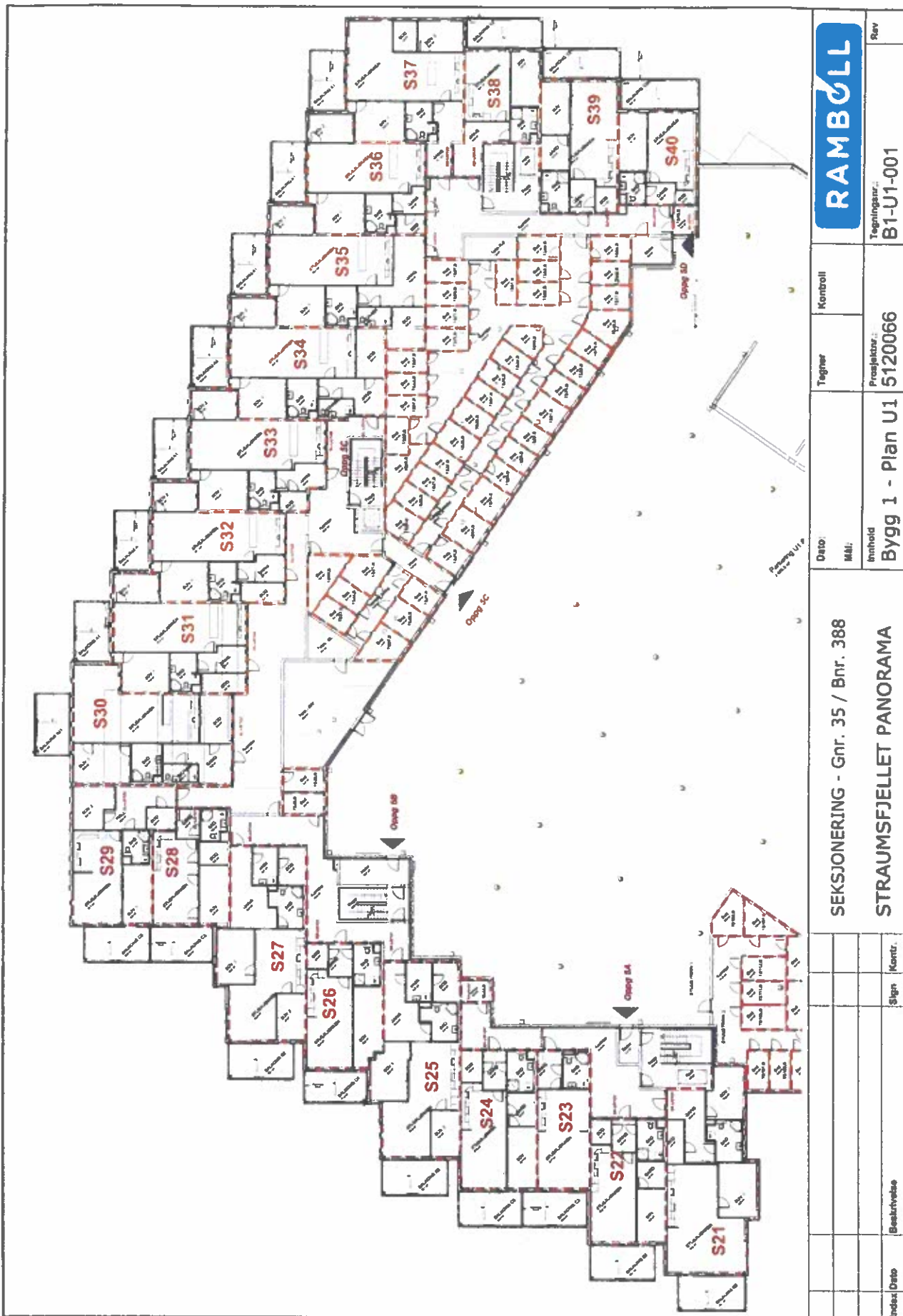
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
35	388	-	1-204	FS ELL
Dato		Stampel og underskrift		
28.02.17		Aise Opheim		
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.				

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	
--	--

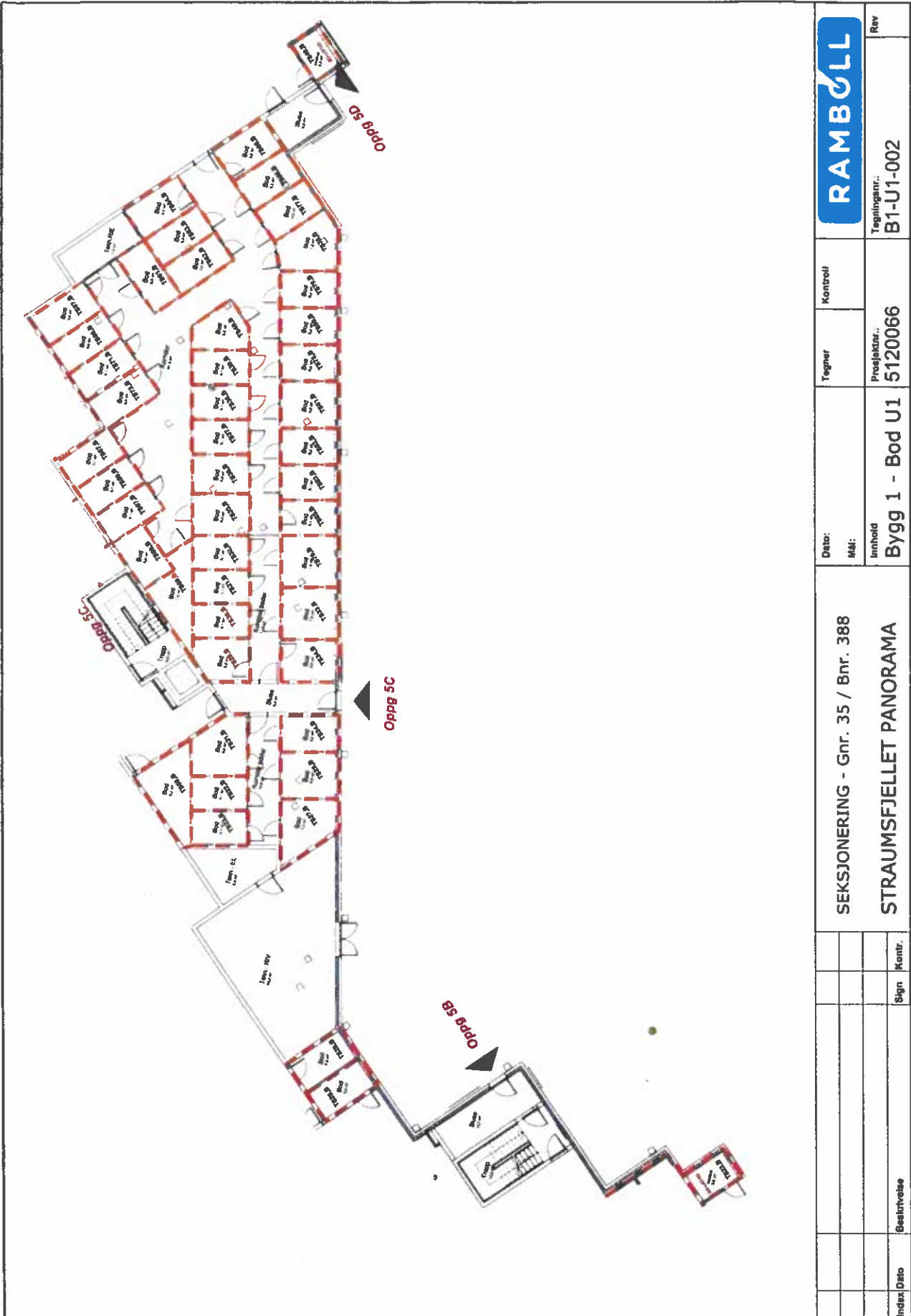
Dato	Utstederens underskrift
20.01.17	Kvintingarden KARIN V. WILHGAARDEH



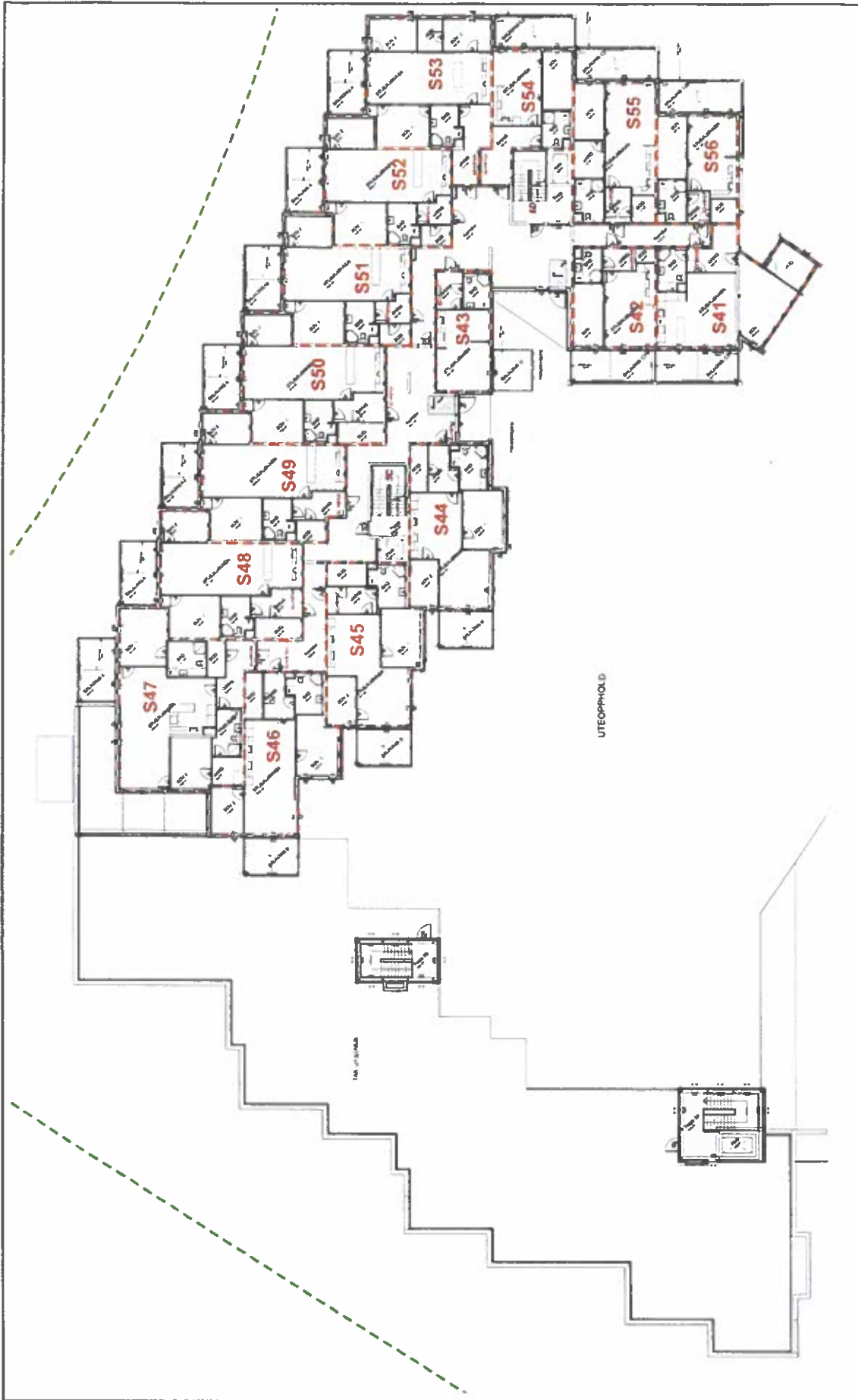
Indeks: Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontnr.	SEKSJONERING - Grn. 35 / Bnr. 388			
				STRAUMSFJELLET PANORAMA			
				Dato:	Tegner	Kontroll	Tegningsnr.: B1-U2-001
				Mål:	Prosjekt nr.:		
				innhold	Bygg 1 - Plan U2	5120066	Rév



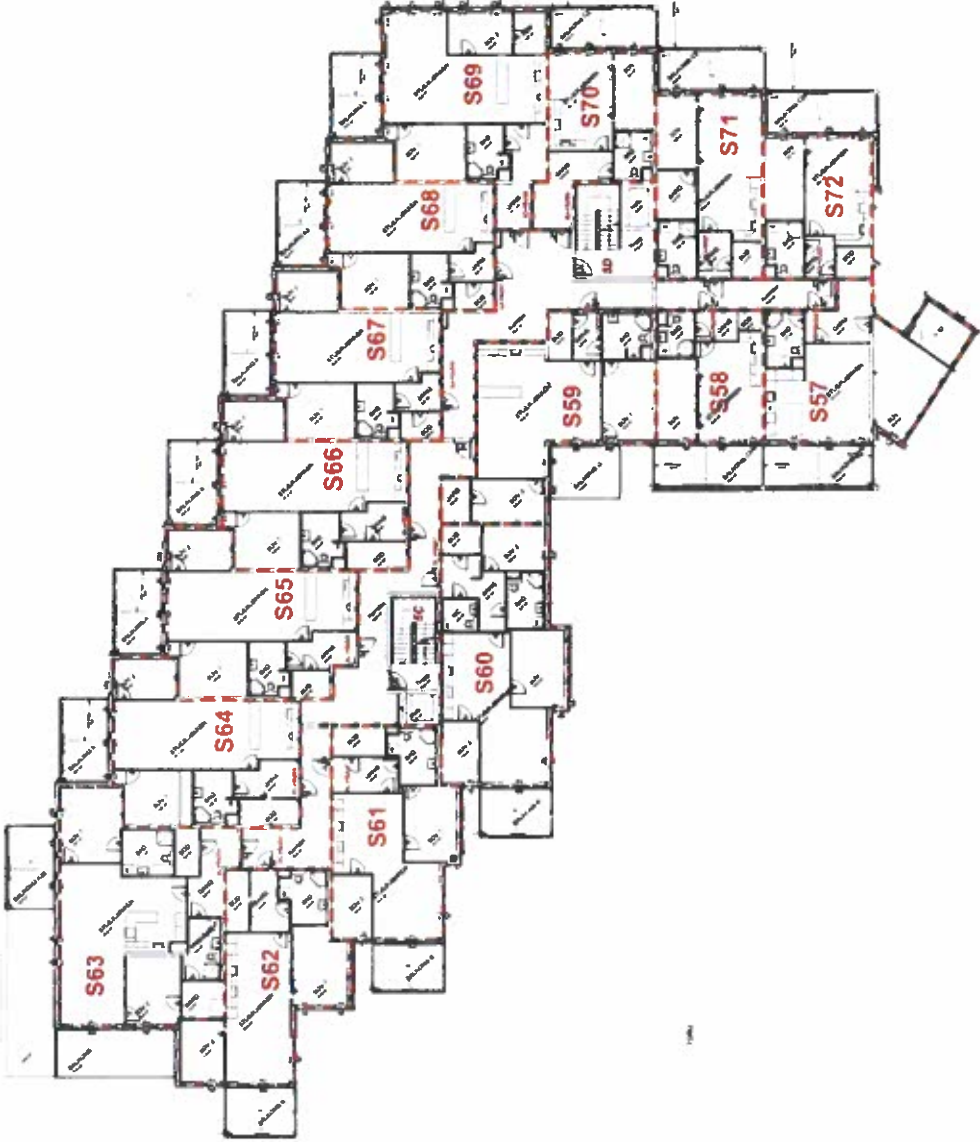

SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388		RAMBOLL	
STRAUMSFJELLET PANORAMA		Dato:	Kontroll
		M.M.:	Tegner
		Innhold:	Prosjektnr.:
		BYgg 1 - Plan U1	5120066
		Tegningarnr.:	Rev
		B1-U1-001	
Index/Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.



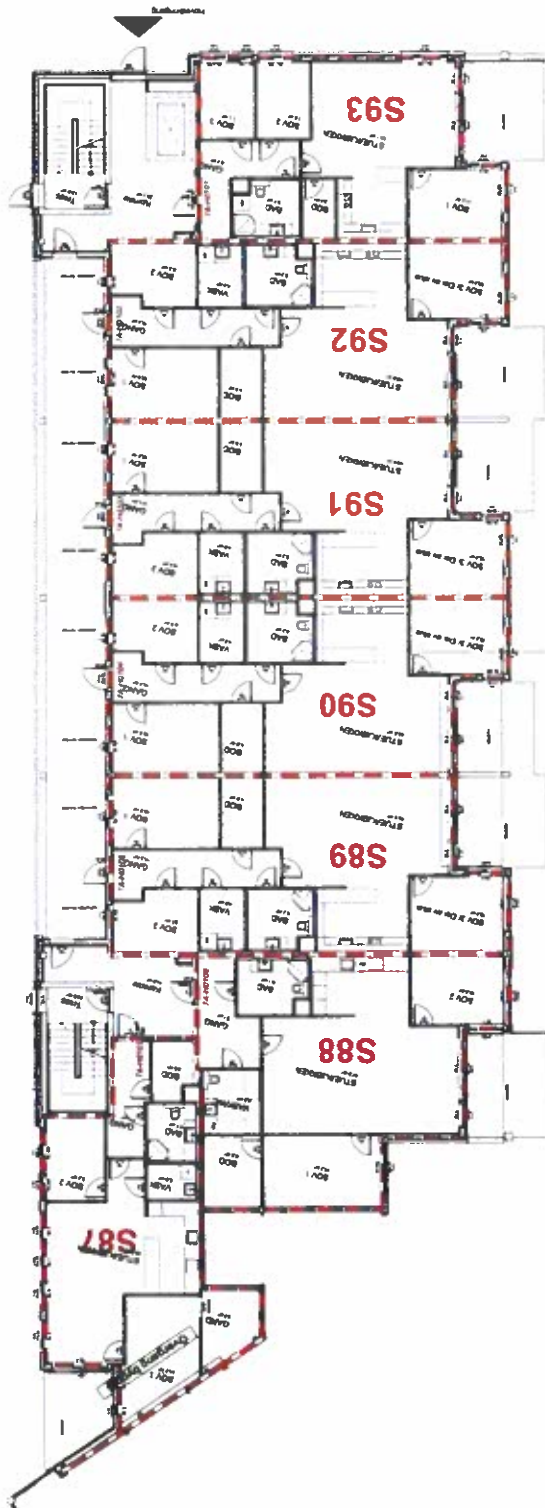
SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388		RAMBOLL	
STRAUMSFJELLET PANORAMA		B1-U1-002	
Bygg 1 - Bod U1		Prosjektnr.: 5120066	
Innhold		Tagingsnr.: B1-U1-002	
Date:		Tegner	
Mål:		Kontroll	
Innhold		Prosjektnr.: 5120066	
Bygg 1 - Bod U1		Tagingsnr.: B1-U1-002	
Indes. Dato	Bestilvise	Sign	Kontnr.



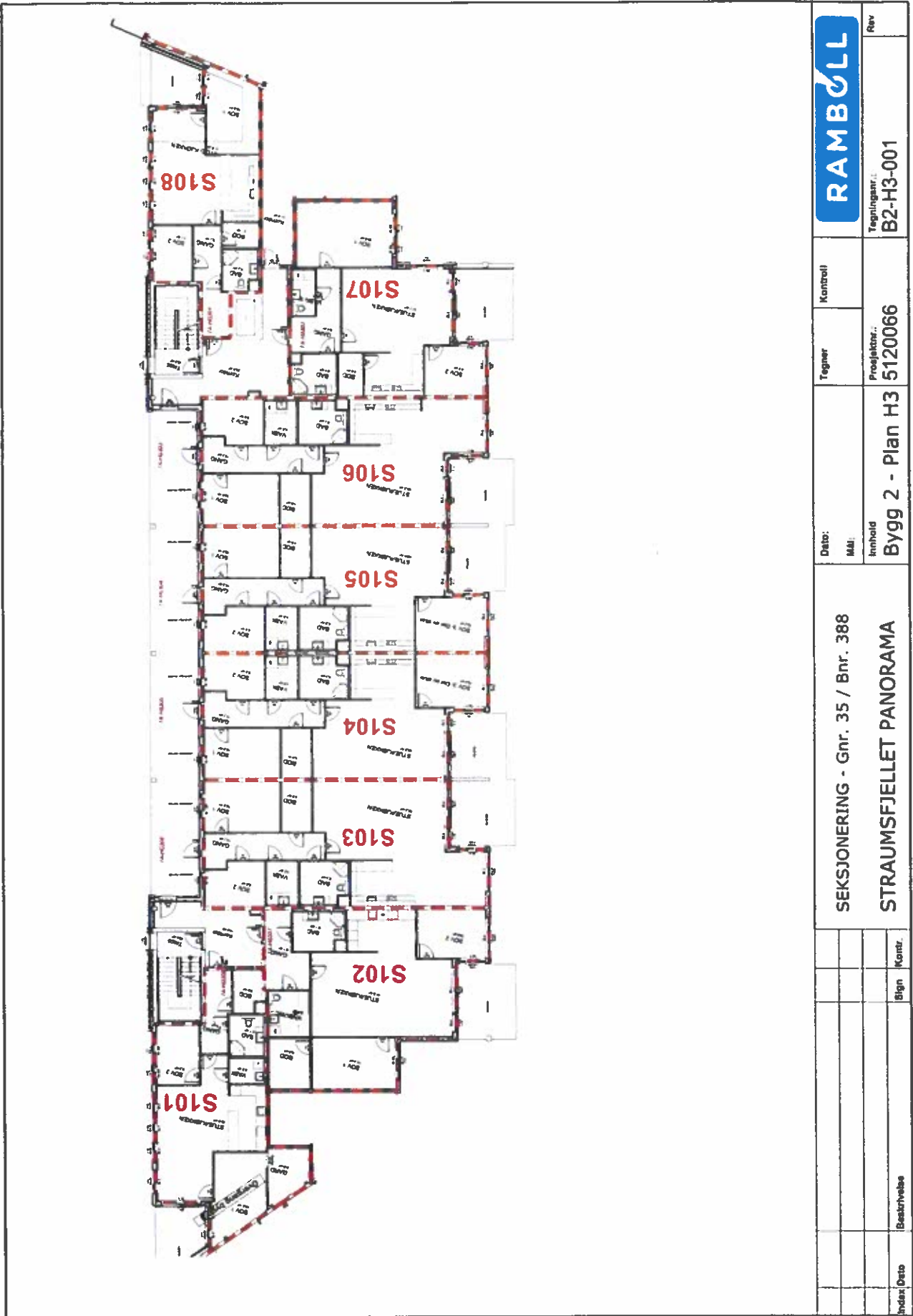
SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388 STRAUMSFJELLET PANORAMA		Dato:		Tegner		Kontroll		Rambøll Tegningnr.: B1-H1-001 Rev	
		MÅ:		Prosjektor:		5120066			
Innhold Bygg 1 - Plan H1		Sign		Kontr.		Beskrivelse		Index: Dato	

				Tegner		Kontroll	
				Projektor:		Tegningnr.:	
Dato: Mål: Innhold:		Bygg 1 - Plan H2		5120066		B1-H2-001	
SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388 STRAUMSFJELLET PANORAMA		Beskrivelse		Sign		Mont.	
Index Dato		Beskrivelse		Sign		Mont.	

	<p>RAMBOLL</p>	<p>Rev</p>
<p>SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388</p>	<p>Date:</p>	<p>Kontroll</p>
<p>STRAUMSFJELLET PANORAMA</p>	<p>Mål:</p>	<p>Tegner</p>
<p></p>	<p>Innhold</p>	<p>Prosjekt nr.: B1-H3-001</p>
<p></p>	<p>Bygg 1 - Plan H3</p>	<p>5120066</p>
<p></p>	<p>Sign</p>	<p>Kontr:</p>
<p></p>	<p>Beskrivelse</p>	<p></p>
<p></p>	<p>Dato</p>	<p></p>



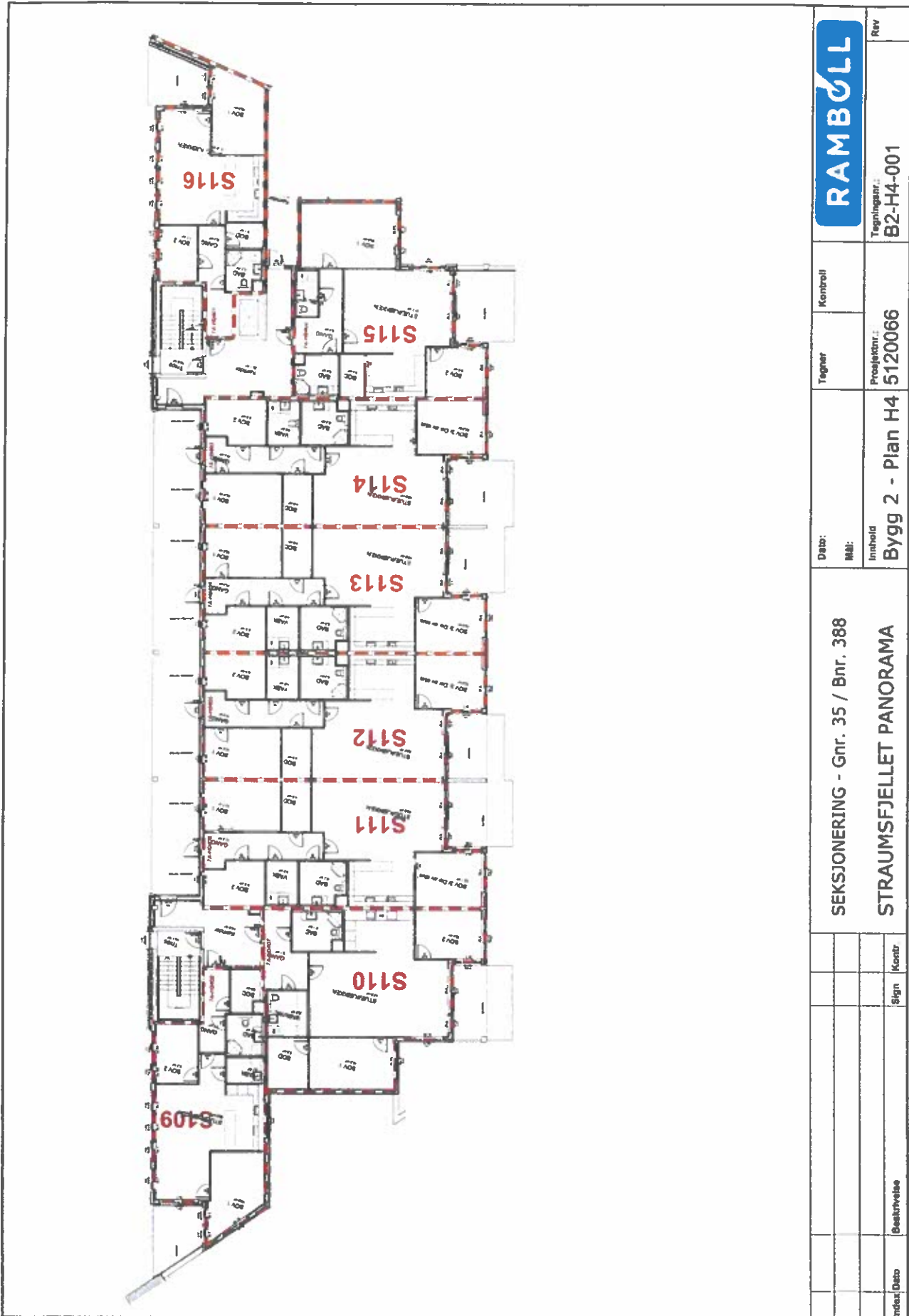
Rambøll Tegningarnr.: B2-H1-001 Rev		Kontroll	Tegner	Prosjektnr.: 5120066	Innhold Bygg 2 - Plan H1	Seksjoner - Gnr. 35 / Bnr. 388 STRAUMSFJELLET PANORAMA	Sign. Kontr.	Beskrivelse	Dato	Dat.	Mål.



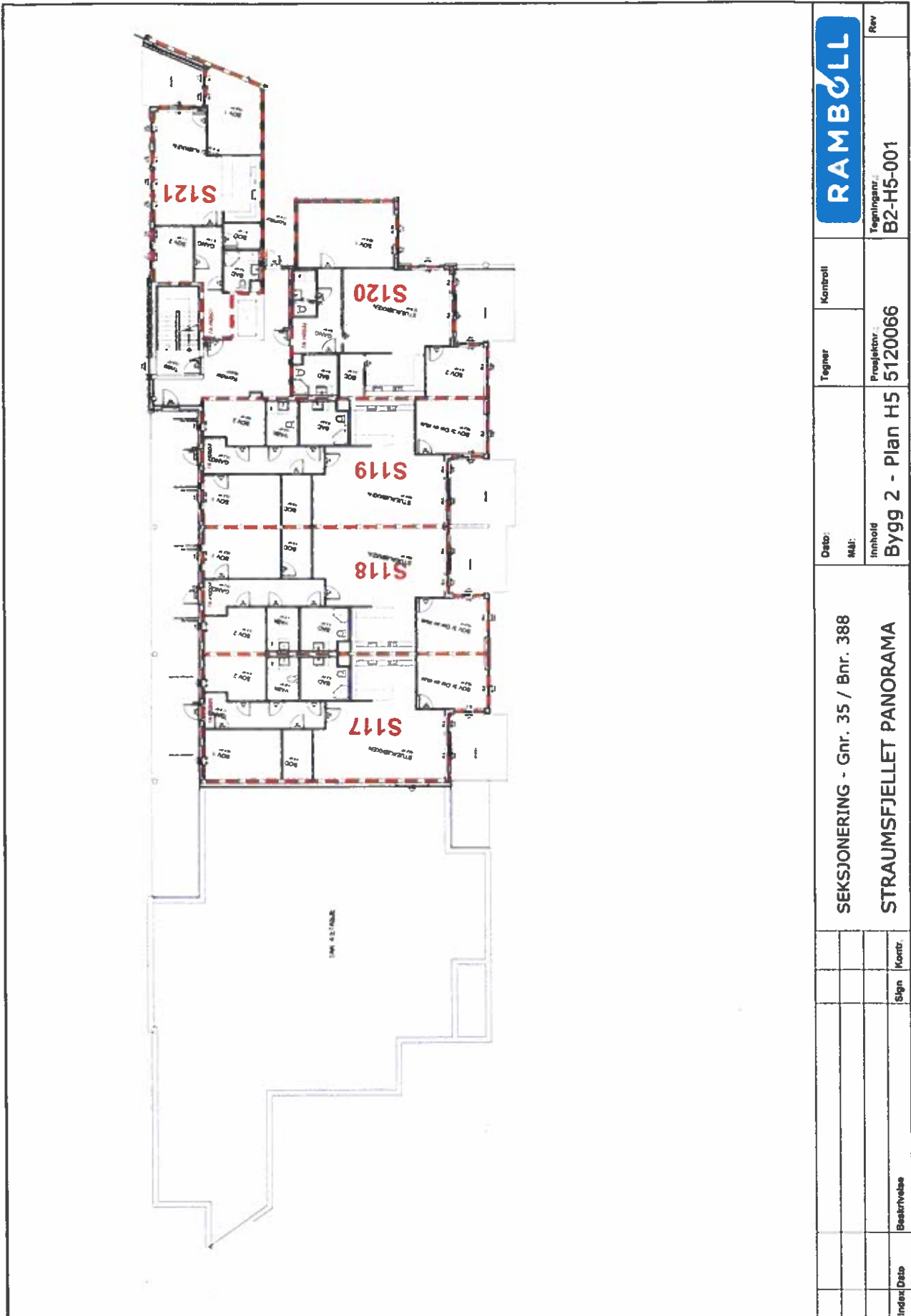
Dato:	Tegner:	Kontroll:
MÅL:	Prosjektør:	
Innhold:	Bygg 2 - Plan H3	5120066
		Tegningnr.: B2-H3-001
		Rev

SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388
STRAUMSFJELLET PANORAMA

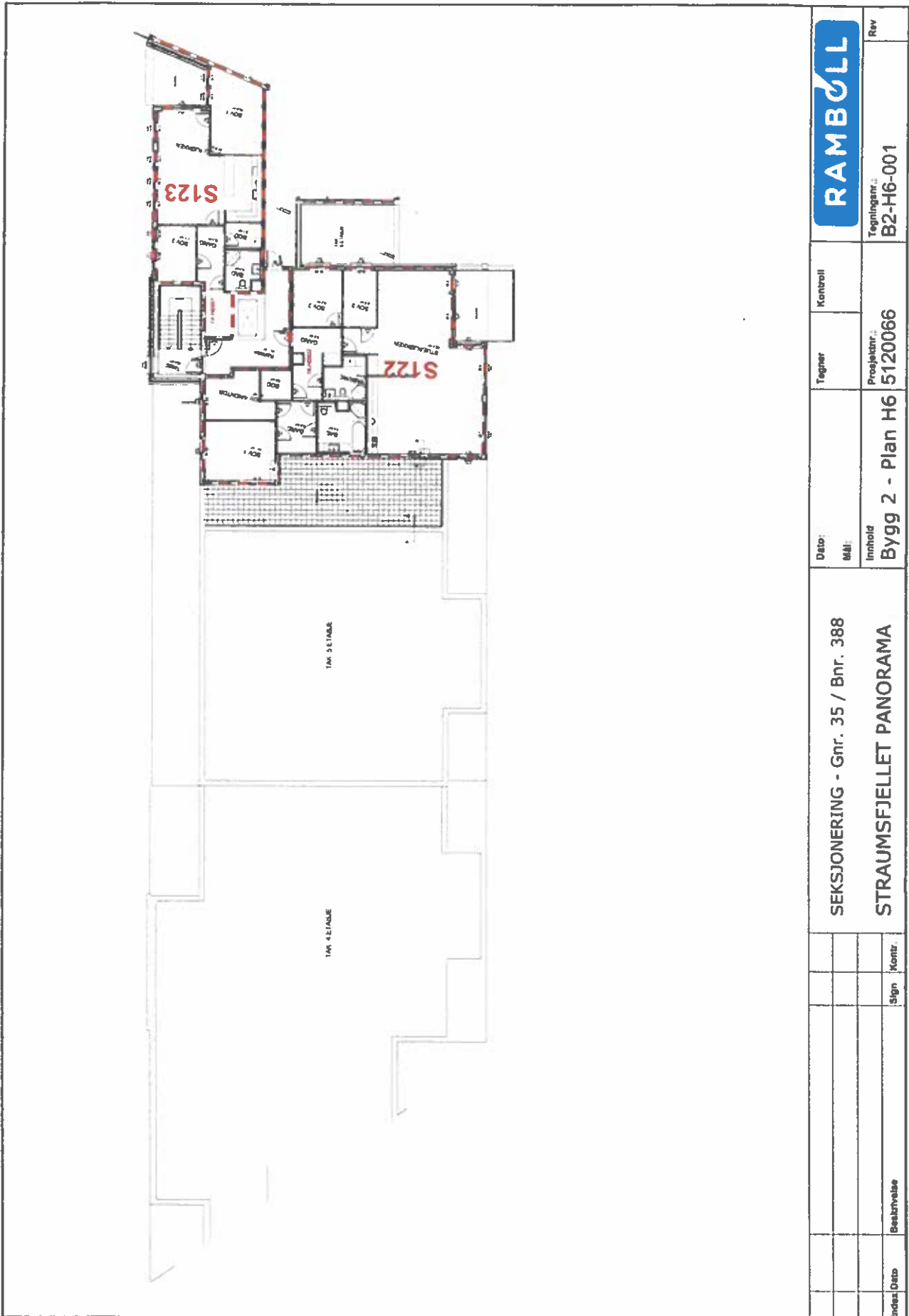
Indek:	Dato:	Beaktelse:	Sign:	Kont:



SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388		Dato:		Tegner	Kontroll	Rambøll	Rev
		Mål:					
STRAUMSFJELLET PANORAMA		Innhold		Prosjekt nr.:		Tegningsnr.:	
		Bygg 2 - Plan H4		5120066		B2-H4-001	
Indeks	Dato	Sign	Kontr	Gesturveise			



SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388		RAMBOLL	
STRAUMSFJELLET PANORAMA		Tegner	Kontroll
Innhold		Prosjektnr.: 5120066	
Bygg 2 - Plan H5		Tegningarnr.: B2-H5-001	
Date:		Rev	
Mål:			
Indekstittel	Beskrivelse	Sign	Kont




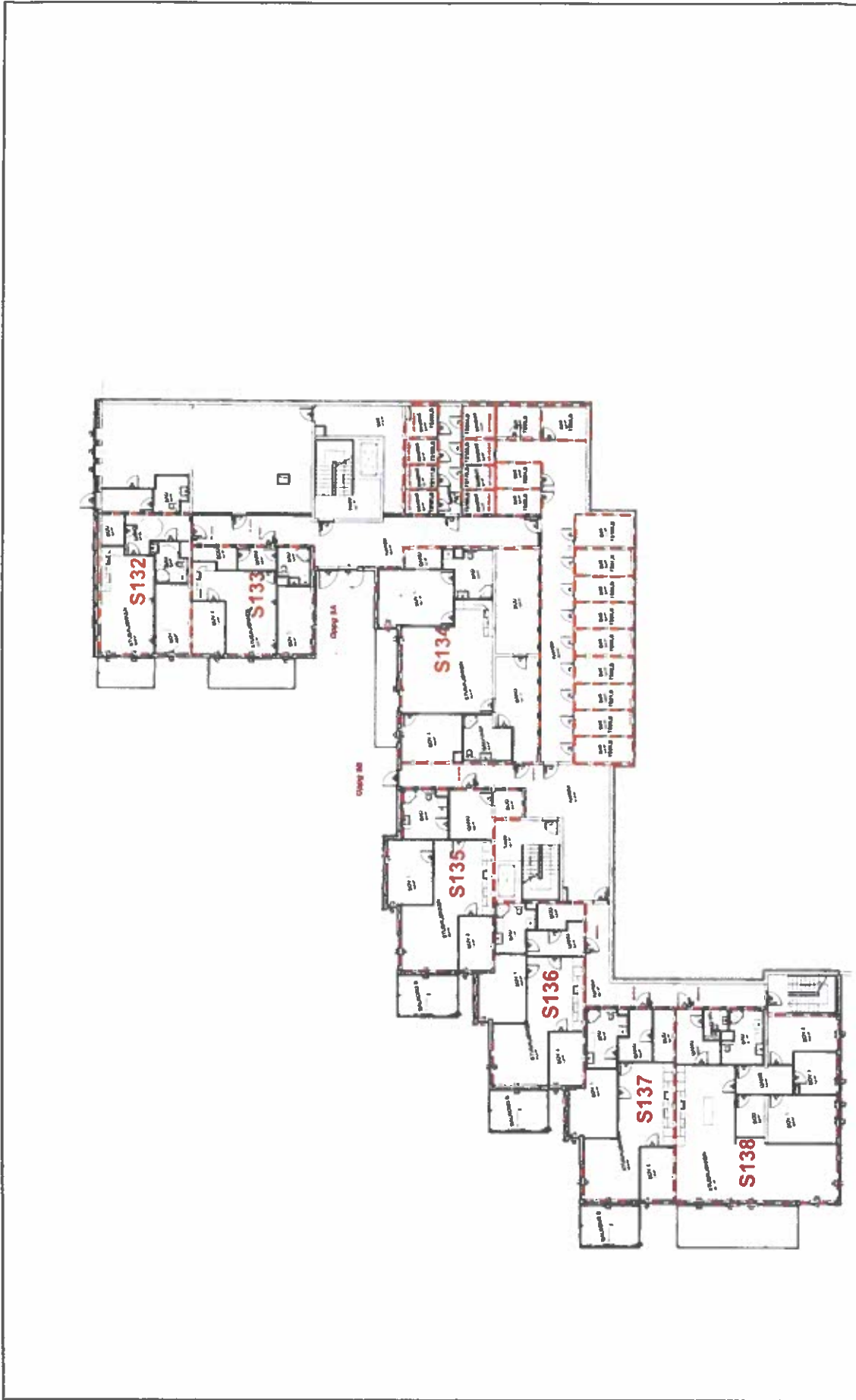
SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388		RAMBOLL	
STRAUMSFJELLET PANORAMA		Tegner	Kontroll
Dato:		Tegningsnr.: B2-H6-001	
Ettel:		Rev	
Innhold		Prosjektnr.: 5120066	
Bygg 2 - Plan H6			
		Sign	Kontr.
Indus Dato	Beskrivelse		

Indeks Date	Beskrivelse	Sign Kont.	SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388 STRAUMSFJELLET PANORAMA	Dato: MÅL:	Tegner Kontroll	Innehold Bygg 2 - Bod U1	Prosjekt 5120066	Tegning B2-U1-001	Rambøll Rev
----------------	-------------	---------------	--	---------------	--------------------	-----------------------------	---------------------	----------------------	----------------





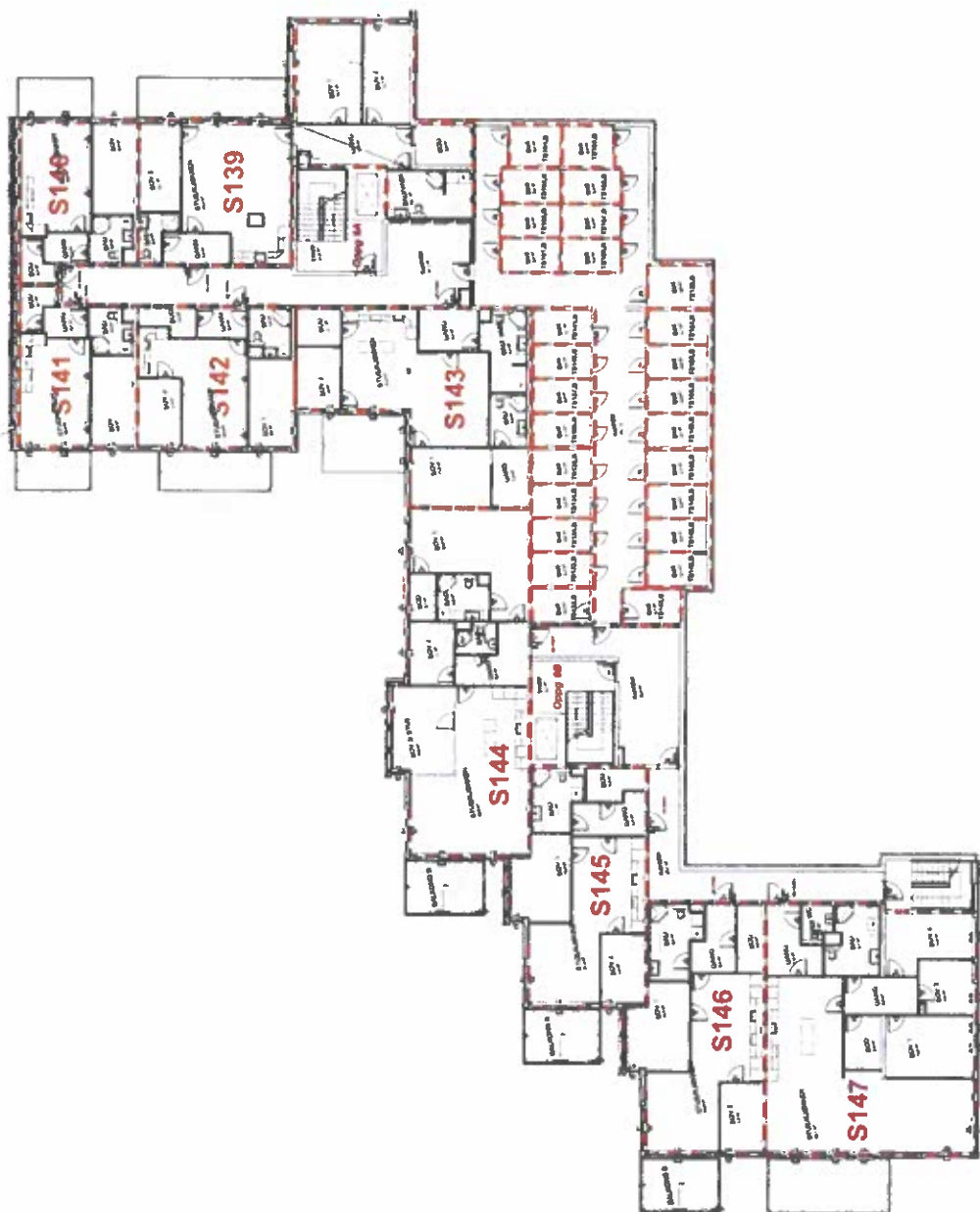
		SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388		Dato:		Tegner		Kontroll			
		STRAUMSFJELLET PANORAMA		Mål:		Prosjekt nr.:		5120066		Tegning nr.:	
				Innhold		Bygg 3 - Bod U2				B3-U2-002	
Inndr. Dato		Beskrivelse		Sign		Kontr.				Rev	



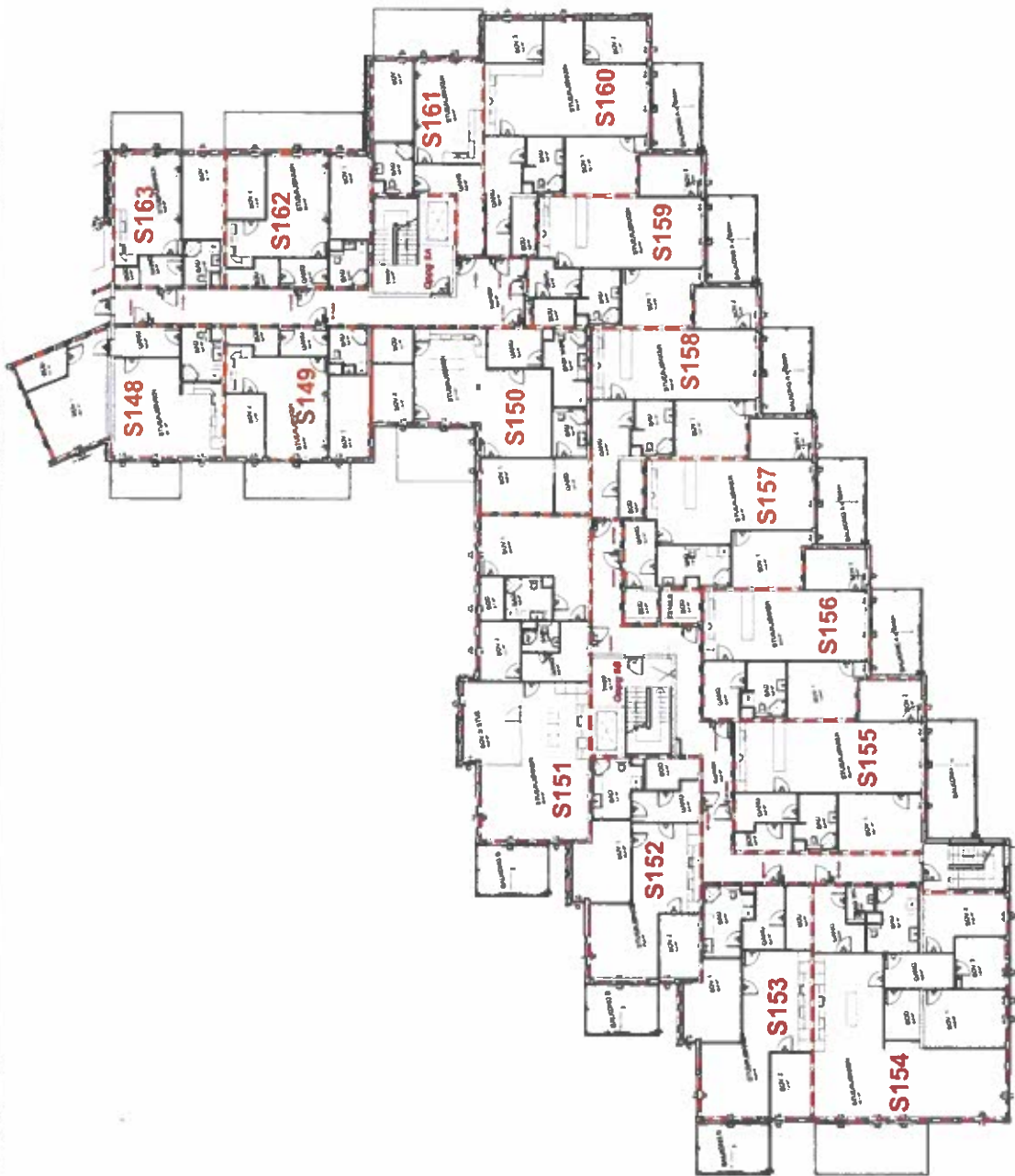
Dato: _____ Mål: _____ Innhold: Bygg 3 - Plan H1		Tegner	Kontroll	RAMBOLL Tegningsnr.: B3-H1-001 Rev
		Prosjektør:	5120066	
SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388 STRAUMSFJELLET PANORAMA		Sign	Kontr	
Indeksdato	Beskrivelse			



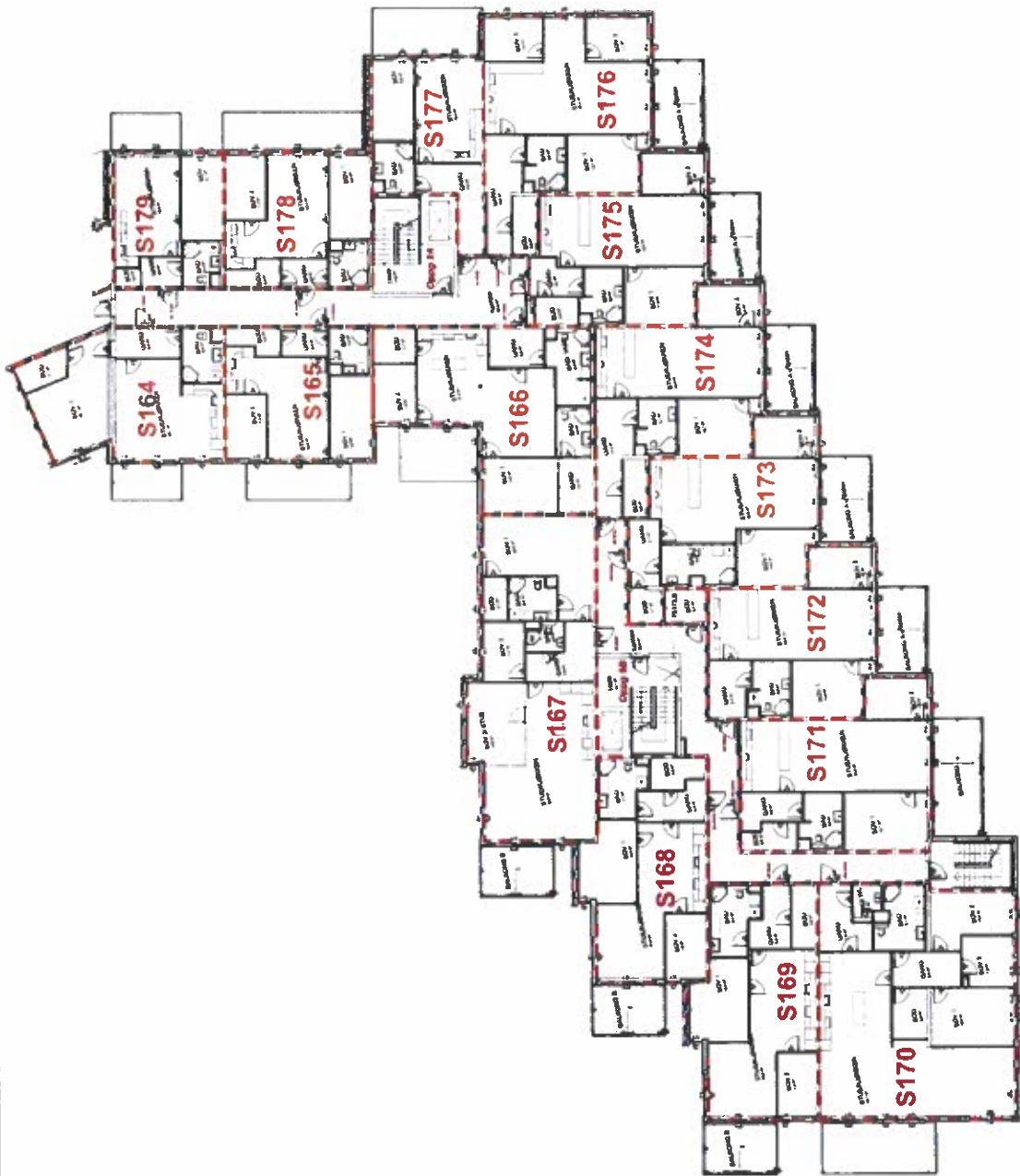
								RAMBOLL		Rev	
								Tegner		Kontroll	
								Date: MÅI		Prosjektnr.: 5120066	
								Innhold Bygg 3 - Bod H1		Tegningsnr.: B3-H1-002	
								SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388			
								STRAUMSFJELLET PANORAMA			
								Sign		Kont:	
Index/Dato		Bestyrrelse									



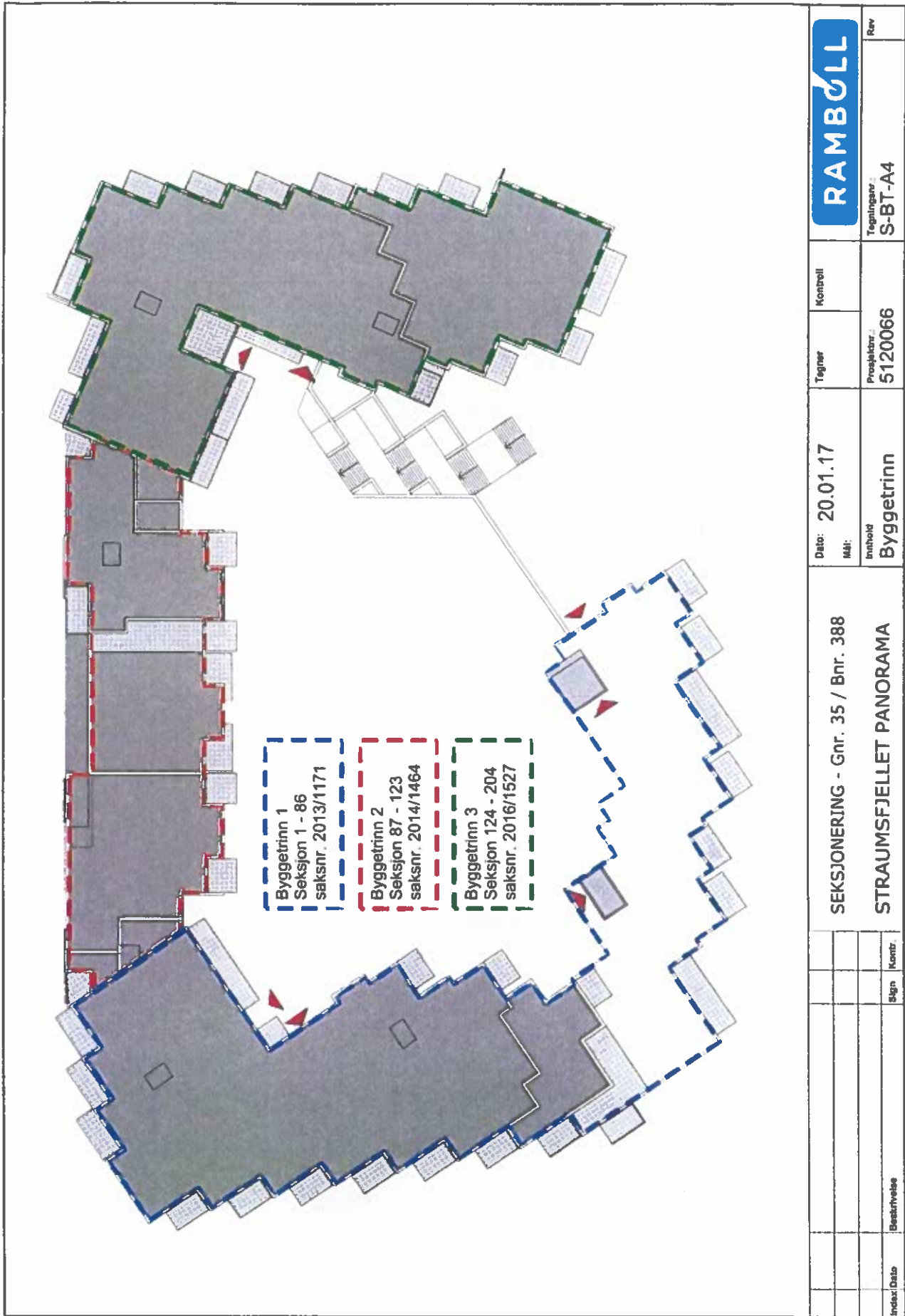
SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388		RAMBOLL	
STRAUMSFJELLET PANORAMA		Tegningens: B3-H2-001	
Innhold		Rev	
Bygg 3 - Plan H2		Prosjekt nr.: 5120066	
Date:		Tegner	
MAI:		Kontroll	
Sign		Kontz.	
Beskrivelse			
Indesl. Dato			



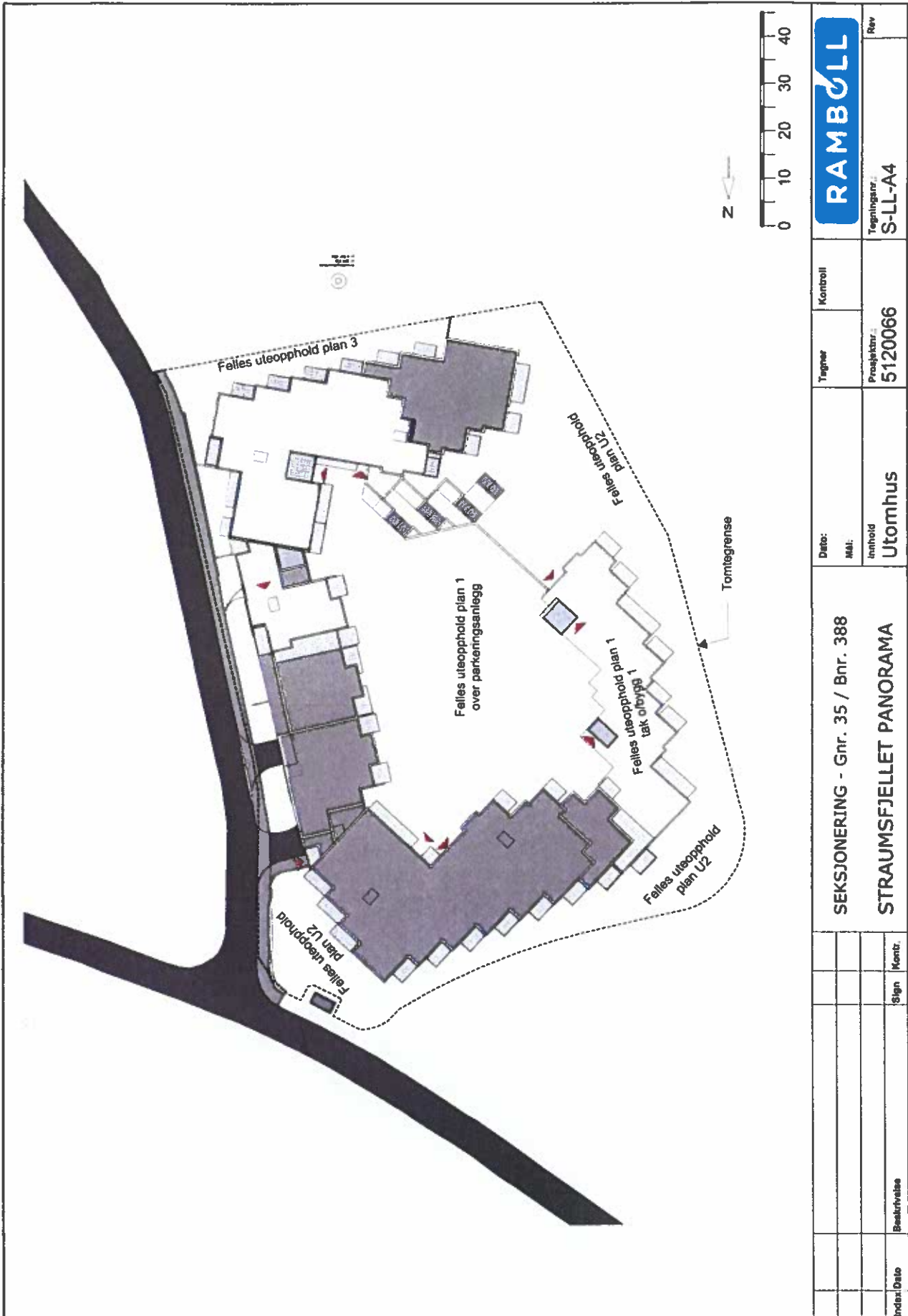
SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388 STRAUMSFJELLET PANORAMA		Rambøll Tegningens nr. B3-H3-001	
		Dato:	Tegner
Innhold	Prosjektans. nr.	Bygg 3 - Plan H3 5120066	
Sign	Kontr.	Bestyrrelse	
Indek. Dato	Bestyrrelse		



SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388 STRAUMSFJELLET PANORAMA		Rambøll Tegningnr.: B3-H4-001	
		Dato:	Kontroll:
Innhold:	Prosjektnr.:	Bygg 3 - Plan H4 5120066	Rev
Inndat:	Sign	Kontr.	Beskrivelse



SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388		Date: 20.01.17		Tegner		Kontroll		RAMBOLL	
STRAUMSFJELLET PANORAMA		MÅT: Innhoid		Byggetrinn		Prosjektnr.: 5120066		Tegningnr.: S-BT-A4	
Indek: Dato	Bestyrrelse	Sign	Kontr:	Rev					



SEKSJONERING - Gnr. 35 / Bnr. 388		Tegner		Kontroll		RAMBOLL	
STRAUMSFJELLET PANORAMA		Prosjektnr.: 5120066		Innhold: Utomhus		Tegningarnr.: S-LL-A4	
Dato:		Mål:		Innhold:		Rev	
				Utomhus		S-LL-A4	
Indr. Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.				

Tilstandsrapport

📍 Straumfjellvegen 5 C, 5353 STRAUME

📖 ØYGARDEN kommune

gnr. 35, bnr. 388, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 16.08.2024

Rapportdato: 03.01.2025

Oppdragsnr.: 22097-1243

Referansenummer: OF1102

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS



KOE
KONSULTING



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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

KOE Konsulting AS

Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



KOE
KONSULTING

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, 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 pusset og malt samt bekledd med trekledning og fasadeplater.

Takkonstruksjon:

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

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET

2-roms eierleilighet.

Beliggende i 1. etasje.

Oppført i 2017.

Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse

Entré (3,9 kvm):

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

Soverom (10 kvm):

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

Bod (3,6 kvm):

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

Bad (4,3 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, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

Stue/kjøkken (24,1 kvm):

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

Sigdal kjøkkeninnredning med halvøy, spiseplasser, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Frittstående kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (skiftet 2024).

- Platetopp.

- Oppvaskmaskin.

- Ventilator.

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet:

- Varmekabler på bad.

- Konvektorovn i stue/kjøkken.

Tekniske installasjoner:

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 40 ampere.

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

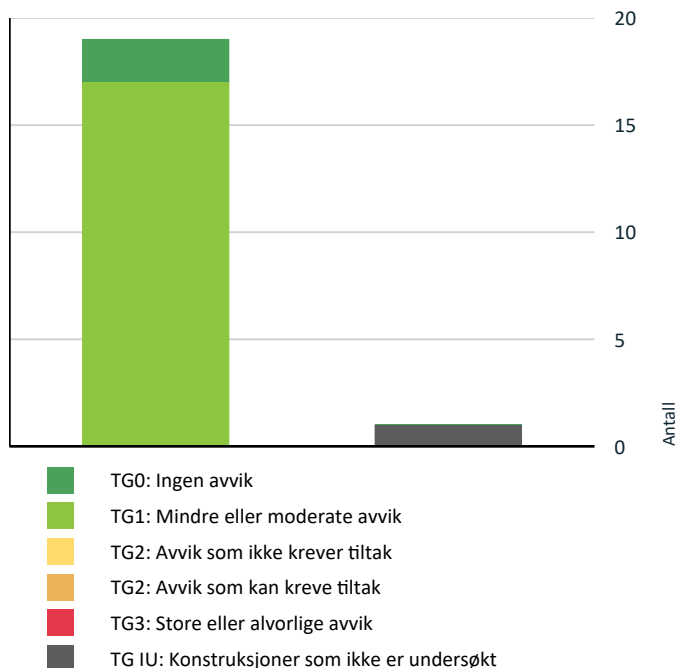
[Gå til side](#)

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 bygningssakkyndige 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**

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Leiligheten har gjennomgående normal standard på overflater og inventar.

Vedlikehold

Overflater og inventar forøvrig fremstår som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Entrédør

Entredør av tre med brann- og lydklasse (B30/40db).

Balkong-/terrasedør

Skyvedør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på 12,4 kvm.

INNENDIG

Overflater

Entré (3,9 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom (10 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Bod (3,6 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 4,3 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, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

Tilstandsrapport

Eier opplyser om at badet er fra byggeår.

Arbeidene er da utført av:

- Brødrene Ulveseth AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskap.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 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.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10 - 20 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 25 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

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

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.

Tilluft er etablert i dør.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 0 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Ikke organisk materiale i vegg for fuktmåling.

Tilstandsrapport

Ikke registrert skader eller indikasjoner på fuktighet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 24,1 kvm.

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

Sigdal kjøkkeninnredning med halvøy, spiseplasser, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål. Frittstående kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn (skiftet 2024).
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.

Komfyrvakt og vannstoppventil er installert.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert på bad.

Stoppekran i fordelerskap.

Installert av Sotra VVS AS.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.

Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet.

- Varmekabler på bad.
- Konvektorovn i stue/kjøkken.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvann.

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 bod.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
20 ampere 1 stk.
15 ampere 9 stk.

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.
2017 Ny-bolig installasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja, Vestgar Elektro 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, branntilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring 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 forenklete 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.

Felles brannvarslingsanlegg og sprinklet boligbygg.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	48	5		53	12
SUM	48	5			12
SUM BRA	53				

Romfordeling

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

Kommentar

NETTO ROMAREAL

- Entre: 3,9 kvm.
- Bad: 4,3 kvm.
- Stue/kjøkken: 24,1 kvm.
- Bod: 3,6 kvm.
- Soverom: 10 kvm.

EKSTERNE ROM

- Ekstern bod: 5,3 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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	44	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2024	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Hedda Theresia Einen Fink	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	35	388	0	8	12800 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Straumfjellvegen 5 C

Hjemmelshaver

Fink Hedda Theresia Einen

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	16.08.2024	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen		Nei
Infoland.no	16.08.2024	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen		Nei
Salgsprospekt	16.08.2024	Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen		Nei
Statens Kartverk	16.08.2024		Ingen		Nei
Egenerklæring	16.08.2024	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befarings.	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/OF1102>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

VEDEKTER

for Straumsfjellet Panorama sameie

Sist endret i årsmøte 24/11-2021.

§ 1

Eiendommen – formål

Straumsfjellet Panorama Sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 35, bnr. 388 i Fjell kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 09.03.2017, med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 204 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger, markterrasser og takterrasser inngår i bruksenheterne, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

På seksjoneringstidspunktet har utbygger rettighetene til en del usolgte garasjeplasser og boder. Utbygger eller den utbygger utpeker beholder rettighetene til de ekstra garasjeplassene og fem ekstra boder frem til disse er solgt. Sameiet er forpliktet til å medvirke til eventuelle senere reseksjoneringer som følge av disse salgene.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Seksjonseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhus areal i tilknytning til boligen. Seksjonseiere kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhus areal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over seksjonseiernes utomhus arealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. eierseksjonsloven § 24, siste ledd.

Sameiets styre/forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 3 ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

§ 4 **Rett til bruk**

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, eller på annen måte, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens kapittel IV Reseksjonering.

4.2 Parkering

(1) Seksjonseiernes parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plasser i sameiets garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer, jfr. § 27, og forvaltes av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan KUN overføres/selges sammen med seksjonen den er knyttet til.

(2) Det er etablert 24 gjesteparkeringsplasser i parkeringsanlegget i U1. Det er videre etablert 37 flere garasje plasser enn de 204 som er tilknyttet boligseksjonene og de 24 som er tilegnet gjester. Disse 37 plassene eies av utbygger, OBOS Ulveseth Straumsfjellet AS, og er KUN omsettelige innenfor sameiet, men uavhengig av overførsel/salg av eierseksjon. Styret i sameiet skal varsles ved omsetning av plassene, se § 2 – siste avsnitt, og listen omtalt i punkt 4.2 (1) skal å jour holdes mht. hvem som til enhver tid disponerer disse plassene.

(3) Noen av sameiets parkeringsplasser er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Med noe bredere menes alle plasser med bredde over 2,9 meter. Seksjonseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen seksjonseier kan dokumentere at denne eller noen i dennes husstand har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasje plass som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med

denne. Seksjonseier som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret, med dokumentasjon (HC parkeringsbevis). Styret er ansvarlig for tildeling/omfordeling av plasser. Dersom et slikt bytte medfører kostnad knyttet til flytting av eller ombytte av ladeboks(er) må denne kostnaden dekkes av den som initierer et bytte av plass. Om nødvendig opprettes venteliste dersom behovet for HC plasser er større enn antall tilgjengelige plasser.

(4) I tråd med vedtak gjort i årsmøte den 25/4-2019 i saksnummer 5B og endringer knyttet til dette vedtatt i ekstraordinært årsmøte den 23/10-2019 i saksnummer 2A har sameiet etablert infrastruktur for ladenettverk i begge garasjene i U1 og U2.

Kontrakt for etablering av infrastruktur, ladebokser på den enkelte parkeringsplass og drift av løsning er inngått mellom BKK Lading og sameiet i tråd med vedtak i ekstraordinært årsmøte den 23/10-2019 i saksnummer 2A.

For etablering av ladeboks på den enkelte p-plass skal styret kontaktes.

For etablering av ladeboks etter at infrastruktur er på plass og drifts satt vil kostnad for fremføring av kabling til plassen bli fakturert med kr 1.100,- pr plass fra sameiet.

I tillegg påløper kostnad for ladeboks og montering som faktureres fra BKK Lading til en pris som p.t. er kr 19.900,-. Kostnad for strømforbruk fra ladeboks belastes direkte ved lading på den enkelte eiers konto som opprettes hos BKK Lading.

Noen av sameiets parkeringsplasser er fortsatt tilrettelagt med strømuttak for ladning av el-bil via strøm kontakter med minus måler. Retten til å disponere disse parkeringsplassene ble ervervet gjennom kjøp av en slik rett fra utbygger.

De som har ervervet og disponerer en slik el-bilplass betaler for strømforbruket knyttet til ladning basert på strømforbruk som avleses på el-bil plassens minus-måler. Avlesing av forbruk gjennomføres periodisk hvert halvår og organiseres av styret. Avregning foretas deretter med belastning på neste husleie faktura som utstedes til bruksenheten som disponerer ladeplassen.

Ved eventuelle bytter og overdragelse av bruksrett til p-plass med lademulighet mellom sameiere skal styret informeres for oppdatering av lister i henhold til punkt 4.2 (1) og slik at avlesing og avregning knyttet til strømforbruk kan gjennomføres. Ved overdragelse av plass med ladeboks må avtale inngått med BKK Lading oppdateres/endres.

4.3 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av innvendige og utvendige fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Energisentral

Sameiets behov for oppvarming og leveranse av varmt tappevann ivaretas av et jordvarmeanlegg på eiendommen. Anlegget består av 16 brønner i grunnen, og en del tekniske innretninger som ligger i sameiets fellesareal i eget teknisk rom med inngang fra U2 garasjeanlegget. I tillegg til jordvarme forbruker energisentralen også el kraft for å produsere den nødvendige energi som kreves til formålet. Det er installert energimåler samt måler for forbruk av varmt tappevann i hver leilighet.

Energisentralen er formelt overtatt av sameiet fra OBOS Ulveseth Straumfjellet AS i mars 2018 og sameiet har fra dette tidspunkt overtatt driftsansvaret for energisentralen. Sameiet har fra samme tidspunkt inngått driftsavtale for energisentralen med ekstern leverandør.

Felleslokale

Det ligger et lokale på ca. 90 kvm i 1. etasje på eiendommen, som også ligger i sameiets fellesareal. Bruken av lokalet kan reguleres nærmere av styret i sameiet.

§ 5 Husordensregler

Årsmøte kan med alminnelig flertall fastsette og endre vanlige husordensregler for sameiet. Slike husordensregler er da å anse som et supplement til vedtektene som til enhver tid gjelder for sameiet samt forpliktelser som fremgår av Lov om eierseksjoner § 28.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter skriftlig godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Jfr. eierseksjonsloven § 29.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som for eksempel garasjeport, renhold av garasjelegget og lignende fordeles med en lik andel pr. garasjeplass.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet (personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar og konsulenthonorar) fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk. Seksjonseier betaler et a konto beløp og dette avregnes.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger/platting for beboere i første etasje, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring i boenheten, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Når sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i henhold til § 7.

§ 10 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter i tråd med eierseksjonsloven § 34.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine i tråd med eierseksjonsloven § 35.

§ 11 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 12 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer med inntil to vara medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst 3 av 5 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av alle de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13 Årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

For å sikre en effektiv og god behandling av saker som ønskes behandlet av årsmøte må det:

- gå klart frem at saken ønskes behandlet av årsmøte
- formuleres et konkret forslag til vedtak som det kan stemmes over

Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14 Årsmøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon en stemme.

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

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

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

§ 15 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner kapittel VIII.

§ 16 Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Slik forsikring skal også inneholde styreansvarsforsikring. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17 Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

ooOoo

VEDLEGG 1 STRAUMSFJELLET PANORAMA SAMEIE
OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
 à jour pr: 04.04.2022

Leil.nr.	Seksjon	Bolig nr.	Garasje plass nr.	Merknad	Bod nr.	Merknad
201	1	5A-U0201	128	EL-ladeboks	201	
202	2	5A-U0202	129		202	
203	3	5A-U0203	76	EL-ladeboks	203	
204	4	5A-U0204	131		204	
205	5	5B-U0201	132	EL-ladeboks	205	
206	6	5B-U0202	124		206	
207	7	5B-U0203	125		207	
208	8	5C-U0201	119		208	
209	9	5C-U0202	120		209	
210	10	5C-U0203	121		210	
211	11	5C-U0204	122		211	
212	12	5C-U0205	123		212	
213	13	5C-U0206	93	EL-ladeboks	213	
214	14	5C-U0207	115	EL-ladeboks	214	
215	15	5D-U0203	11	EL-ladeboks	215	
216	16	5D-U0204	29	EL-ladeboks	216	
217	17	5D-U0205	30	EL-ladeboks	217	
218	18	5D-U0206	118	HC	218	
219	19	5D-U0201	92	EL-kontakt	219	
220	20	5D-U0202	32	EL-ladeboks	220	
101	21	5A-U0101	261		101	
102	22	5A-U0102	262		102	
103	23	5A-U0103	69	EL-kontakt	103	
104	24	5A-U0104	81	EL-ladeboks	104	
105	25	5B-U0101	252	HC	105	
106	26	5B-U0102	264	EL-ladeboks	106	
107	27	5B-U0103	265	EL-ladeboks	107	
108	28	5C-U0101	250		108	
109	29	5C-U0102	213 & 263	EL-ladeboks (213)	109	
110	30	5C-U0103	249	EL-ladeboks	110	2 boder
111	31	5C-U0104	248		111	
112	32	5C-U0105	247		112	
113	33	5C-U0106	246	EL-ladeboks	113	
114	34	5C-U0107	245	EL-ladeboks	114	
115	35	5D-U0103	1 & 105	1 = EL-ladeboks / HC	115	
116	36	5D-U0104	169		116	
117	37	5D-U0105	170	EL-ladeboks	117	
118	38	5D-U0106	171	EL-ladeboks	118	
119	39	5D-U0101	37		119	
120	40	5D-U0102	173		120	

1001	41	5D-H0108	27		1001	
1002	42	5D-H0109	90	EL-kontakt	1002	
1003	43	5D-H0101	91	EL-kontakt	1003	
1004	44	5C-H0101	33		1004	
1005	45	5C-H0102	77	EL-ladeboks	1005	
1006	46	5C-H0103	79	EL-ladeboks / HC	1006	
1007	47	5C-H0104	75	EL-ladeboks	1007	
1008	48	5C-H0105	36		1008	
1009	49	5C-H0106	126		1009	
1010	50	5C-H0107	117	HC	1010	
1011	51	5D-H0102	167 & 168	167 HC	1011	
1012	52	5D-H0103	38	EL-ladeboks	1012	
1013	53	5D-H0104	39		1013	
1014	54	5D-H0105	70	EL-ladeboks	1014	
1015	55	5D-H0106	34		1015	
1016	56	5D-H0107	74	EL-ladeboks	1016	
2001	57	5D-H0203	73	EL-ladeboks	2001	
2002	58	5D-H0204	83	EL-ladeboks	2002	
2003	59	5D-H0205	211	EL-ladeboks / HC	2003	
2004	60	5C-H0207	214	EL-ladeboks	2004	
2005	61	5C-H0201	84 & 210	EL-ladeboks (84)	2005	
2006	62	5C-H0202	85	EL-ladeboks	2006	
2007	63	5C-H0203	78	EL-ladeboks	2007	
2008	64	5C-H0204	216		2008	
2009	65	5C-H0205	217		2009	
2010	66	5C-H0206	86	EL-ladeboks 86 + 110	2010	
2011	67	5D-H0206	89	EL-kontakt	2011	
2012	68	5D-H0207	208		2012	
2013	69	5D-H0208	67	EL-kontakt	2013	
2014	70	5D-H0209	26		2014	
2015	71	5D-H0201	207		2015	
2016	72	5D-H0202	206		2016	
3001	73	5D-H0303	25		3001	
3002	74	5D-H0304	24	EL-ladeboks	3002	
3003	75	5D-H0305	205		3003	
3004	76	5C-H0305	253	EL-ladeboks	3004	
3005	77	5C-H0301	254		3005	
3006	78	5C-H0302	80 & 82	80 = EL-ladeboks / HC	3006	
3007	79	5C-H0303	255	EL-ladeboks	3007	
3008	80	5C-H0304	256	EL-ladeboks	3008	
3009	81	5D-H0306	96	EL-ladeboks	3009	
3010	82	5D-H0307	204		3010	
3011	83	5D-H0308	219		3011	
3012	84	5D-H0309	71	EL-kontakt	3012	
3013	85	5D-H0301	203		3013	
3014	86	5D-H0302	220		3014	
1017	87	7-H0107	143	HC	1017	

1018	88	7-H0106	196 & 232	HC 232	1018
1019	89	7-H0105	197		1019
1020	90	7-H0104	198 & 212 HC	EL-ladeboks 198 / 212 HC	1020
1021	91	7-H0103	148	EL-ladeboks / HC	1021
1022	92	7-H0102	174 & 200		1022
1023	93	7-H0101	201 & 209	EL-ladeboks (201)	1023
2017	94	7-H0207	94	EL-ladeboks	2017
2018	95	7-H0206	180		2018
2019	96	7-H0205	5	EL-ladeboks	2019
2020	97	7-H0204	152	HC	2020
2021	98	7-H0203	177		2021
2022	99	7-H0202	4	EL-ladeboks	2022
2023	100	7-H0201	175		2023
3015	101	7-H0308	222		3015
3016	102	7-H0307	221		3016
3017	103	7-H0306	63 & 172	EL-ladeboks (63)	3017
3018	104	7-H0305	218		3018
3019	105	7-H0304	176	EL-ladeboks	3019
3020	106	7-H0303	259	EL-ladeboks	3020
3021	107	7-H0302	258		3021
3022	108	7-H0301	257		3022
4001	109	7-H0408	233	EL-ladeboks	4001
4002	110	7-H0407	234	EL-ladeboks	4002
4003	111	7-H0406	65	EL-ladeboks	4003
4004	112	7-H0405	62	EL-ladeboks	4004
4005	113	7-H0404	235	EL-ladeboks	4005
4006	114	7-H0403	236		4006
4007	115	7-H0402	237		4007
4008	116	7-H0401	238	EL-ladeboks	4008
5001	117	7-H0505	178 & 179	EL-ladeboks (179)	5001
5002	118	7-H0504	8 & 244	EL-ladeboks (8)	5002
5003	119	7-H0503	181	EL-ladeboks / HC	5003
5004	120	7-H0502	240	EL-ladeboks	5004
5005	121	7-H0501	241		5005
6001	122	7-H0602	61	EL-ladeboks	6001
6002	123	7-H0601	242 & 243	EL-ladeboks (242)	6002
221	124	9B-U0201	100		221
222	125	9B-U0204	101		222
223	126	9B-U0203	102	EL-ladeboks	223
224	127	9B-U0202	59 & 47	HC (59)	224
121	128	9B-U0101	185		121
122	129	9B-U0104	184		122
123	130	9B-U0103	230		123
124	131	9B-U0102	2 & 188	2 x EL-ladeboks / HC (2)	124
1024	132	9A-H0102	116		1024
1025	133	9A-H0101	114	EL-ladeboks	1025

1026	134	9B-H0101	55	EL-kontakt / HC	1026	2 stk. boder
1027	135	9B-H0105	113	EL-ladeboks	1027	
1028	136	9B-H0104	95	EL-ladeboks	1028	
1029	137	9B-H0103	7	EL-ladeboks	1029	
1030	138	9B-H0102	98 & 99	EL-ladeboks 98 HC 99	1030	
2024	139	9A-H0205	3	EL-ladeboks	2024	
2025	140	9A-H0204	144	EL-ladeboks	2025	
2026	141	9A-H0203	145		2026	
2027	142	9A-H0202	150 & 151	EL-Ladeboks (150)	2027	
2028	143	9A-H0201	147	HC	2028	
2029	144	9B-H0201	127	EL-ladeboks	2029	
2030	145	9B-H0204	104		2030	
2031	146	9B-H0203	9	EL-ladeboks	2031	
2032	147	9B-H0202	15	EL-ladeboks / HC	2032	
3023	148	9A-H0306	10	EL-ladeboks	3023	
3024	149	9A-H0305	56	HC	3024	
3025	150	9A-H0304	146	HC	3025	
3026	151	9B-H0301	111	EL-ladeboks	3026	
3027	152	9B-H0308	106		3027	
3028	153	9B-H0307	97	EL-ladeboks	3028	
3029	154	9B-H0306	6	EL-ladeboks	3029	
3030	155	9B-H0305	149	EL-ladeboks / HC	3030	
3031	156	9B-H0304	108	EL-ladeboks	3031	
3032	157	9B-H0303	195		3032	
3033	158	9B-H0302	215		3033	
3034	159	9A-H0303	186		3034	
3035	160	9A-H0302	72		3035	
3036	161	9A-H0301	87		3036	
3037	162	9A-H0308	21		3037	
3038	163	9A-H0307	13	HC	3038	
4009	164	9A-H0406	23		4009	
4010	165	9A-H0405	46	HC	4010	
4011	166	9A-H0404	12	EL-ladeboks / HC	4011	
4012	167	9B-H0401	191	HC	4012	
4013	168	9B-H0408	60	EL-ladeboks / HC	4013	
4014	169	9B-H0407	19	EL-ladeboks	4014	
4015	170	9B-H0406	109 & 231	EL-ladeboks & EL- ladeboks/HC (231)	4015	
4016	171	9B-H0405	17		4016	
4017	172	9B-H0404	16		4017	
4018	173	9B-H0403	14	EL-ladeboks	4018	
4019	174	9B-H0402	45		4019	
4020	175	9A-H0403	44		4020	
4021	176	9A-H0402	251 & 260	EL-ladeboks + HC 251	4021	
4022	177	9A-H0401	43	EL-ladeboks	4022	
4023	178	9A-H0408	68	EL-kontakt	4023	

4024	179	9A-H0407	88	EL-kontakt	4024	
5006	180	9A-H0506	20		5006	
5007	181	9A-H0505	229		5007	
5008	182	9A-H0504	190	HC	5008	
5009	183	9B-H0501	50	EL-ladeboks	5009	
5010	184	9B-H0508	192	HC	5010	
5011	185	9B-H0507	182		5011	
5012	186	9B-H0506	54 & 57	EL-ladeboks x 2	5012	
5013	187	9B-H0505	228	EL-ladeboks	5013	
5014	188	9B-H0504	227		5014	
5015	189	9B-H0503	226		5015	
5016	190	9B-H0502	225		5016	
5017	191	9A-H0503	224	EL-ladeboks	5017	
5018	192	9A-H0502	49		5018	
5019	193	9A-H0501	223		5019	
5020	194	9A-H0508	64	EL-ladeboks	5020	
5021	195	9A-H0507	193	EL-ladeboks	5021	
6003	196	9A-H0604	53 & 58	EL-ladeboks (53)	6003	
6004	197	9B-H0601	51 & 52	EL-ladeboks x 2	6004	
6005	198	9B-H0603	183 & 189	EL-ladeboks (189)	6005	
6006	199	9B-H0602	187		6006	
6007	200	9A-H0603	194		6007	
6008	201	9A-H0602	42	EL-ladeboks	6008	
6009	202	9A-H0601	202		6009	
6010	203	9A-H0606	40		6010	
6011	204	9A-H0605	35		6011	

Per 4.04.2022 er det 13 usolgte parkeringsplasser som disponeres av utbygger Brødrene Ulveseth Eiendom AS:

- U2: 18, 22, 28, 31, 41, 48, 66, 103, 107, 112 og 130
- U1: 199 og 239

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Vest AS	Oppdragsnr.	95240174		
Adresse	Straumfjellvegen 5C				
Postnr.	5353	Sted	Straume		
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?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 1 mnd	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?	via OBOS Forsikring hos: If Skadeforsikring Nuf		Polise/avtalnr	6648464	
Selger 1 Fornavn	Hedda Theresia Einen	Etternavn	Fink		

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 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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

Små riss i betongen som er vanlig i nybygg.

Det er også et ca 11 cm langt kutt i parketten under TV-benken som følge av et speil som falt ned.

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, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentaar

Har sett 1-2 skjeggkre i uteboden, men ikke i selve leiligheten.

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

Nei Ja Kommentaar

11. 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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

KESS VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

15. april 2024- 15. mai 2024: Nødvendig vedlikehold av energisentralen.

1. Syrevasking og skifting av ventiler og brønnene.

2. Innregulering av brønner

3. Utskifting av stålrør i energisentralen

4. Utskifting av svake vannpumper på kaldsiden

Utfyllende informasjon finner man på VIBBO.

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

Nei Ja Kommentaar

Mottok denne meldingen av styret: Når det gjelder arbeidet som er utført i energisentralen, kan jeg informere om følgende: 1. KESS: KESS, som har utført arbeid for oss, har alle nødvendige papirer i orden. De leverer samsvarserklæringer i henhold til gjeldende forskrifter for alt arbeid de utfører. 2. Elektrisk arbeid: Alt elektrisk arbeid som er utført av utbygger og vår faste elektriker, Øygarden Elektriske, skal ha tilhørende dokumentasjon, inkludert samsvarserklæring, i tråd med forskriften om lavspenningsanlegg. 3. Sameiet: Vi benytter kun leverandører som er sertifiserte og kvalifiserte. Alt utført arbeid oppfyller gjeldende krav og forskrifter.

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

Nei Ja Kommentaar

Det ble gjennomført tilsyn med det elektriske anlegget og elektrisk utstyr i leiligheten den 15.05.23. Ingen feil eller mangler funnet jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7.

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

Nei Ja Kommentaar

Har ladeboksen for elbillader som betales som månedlig leie. Dette kan videreføres til kjøper om ønskelig.

15. 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

Tidligere eier (elektriker) installerte spottene i taket i stue og kjøkken. Kan ikke se at jeg har mottatt samsvarserklæring på dette.

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

Nei Ja

16.1 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 Kommentar

17. 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 Kommentar Sotrasambandet vil ha påvirkning på området rundt, men dette kan man undersøke i kommunens planer selv. Har ikke kjennskap til at det vil medføre noen endringer av bruken av eiendommen.

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

Nei Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar Tilstandsrapport ved forrige salg av leiligheten, utført den 22.03.21.

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. 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

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

Nei Ja Kommentar Har sett 1 skjeggkre i felles gang ved garasje.

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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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

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 næringseiendom, 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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/264/3272880/butvlfdag>
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

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

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](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

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 salg-soppgaven, 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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



Christine Terkelsen

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

93 43 37 10

cte@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

Premium rådgivning

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

EIE Bergen vest og Fyllingsdalen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering, til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Vi er et erfaren, dyktig og lokalkjent meglerkontor som selger boliger over hele Bergen med fokus på Bergen vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra. Om du ønsker å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. I EIE Bergen vest og Fyllingsdalen jobber alle mot samme mål; Norges beste presentasjon og salg av nettopp din bolig. Med egen fotograf, interiørarkitekt og stylinger sørger for en god og sikker totalleveranse. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden. De er blant de største på Facebook og Instagram i Bergen og når ut til flere tusen følgere på sine boligposter hver dag.

Vi har høyt fokus på lokalkunnskap og har derfor samlet de beste meglerne i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra på ett sted. EIE Bergen vest og Fyllingsdalen er svært opptatt av kvalitet, samt yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsmeglere som er eksperter i området, de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd. 🏡

Du er hjertelig velkommen innom for en hyggelig boligprat, vi gleder oss til å hilse på deg!

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 verdivurdering 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 ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering 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. Verdivurdering 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



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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no