

Æ

Straumsfjellvegen 9A

5353 Straume · Øygarden kommune

EIE eiendomsmegling

E

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 | 92 |
| Kort om oss | 145 |

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

Straumfsjellvegen 9A, 5353 Straume, Etasje: 5

MATRIKSEL

Gnr. 35 Bnr. 388 Snr. 181 i Øygarden kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 60 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 55 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11 kvm

AREAL

Primærrom: 51 kvm, Bruksareal: 60 kvm, BRA-i: 55 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 11 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

2

BYGGEÅR

2018

TOMT

Fellestomt 12765 kvm

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

Det er felleseiet tomt for sameiet og er opparbeidet med interne veier, lekeområde, grøntareal, parkområder med benker, lys og beplantning. Samt koselig lokale man kan leie og parkeringsmuligheter.

PRISANTYDNING

3 690 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristoffer Sæle Takstdato: 04.10.24 12:52

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 9 924,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 92 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 690 000,-))

kr 93 580,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 783 580,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 792 830,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 1 769,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene. Det er bestemt en økning fra 01.01.25 på kr: 51.

§ 7 Felleskostnader, gjeldende vedtekter: "Kostnader til seksjonens forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk. Seksjonseier betaler et a-konto beløp og dette avregnes." Dette er litt misvisende da det p.t. ikke kreves inn via felleskostnadene (a konto som egen kategori), men betales av eier til eksternt firma. Det betales etter forbruk, men ikke til sameiet.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 426 pr. år Vann, avløp og renovasjon.

EIER

Heidi Ukvitne

Beskrivelse

PARKERING

Medfølger fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Det er ca. 30 gjesteparkeringer ved parkeringsanlegget. Det er også mulig å montere elbil-lader ved behov

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Straumfsjellvegen 9A!

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. I tillegg er det en koselig kafé som heter Marens hjørne like ved senteret. 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

Fellestomt, 12765 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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.

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje
5.etg: 55 kvm (BRA-i)

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

5.etg: Entré/gang, delvis åpen stue og kjøkkenløsning, baderom, 2 soverom og en walk-in garderobe/bod.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt altan med gode solforhold og fin utsikt.

I tillegg disponerer leiligheten en sportsbod i underetasjen, samt 1 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

BYGGEMÅTE

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

Grunn og fundament: 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)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Alle bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Standard

STANDARD

Velkommen til Straumfjellvegen 9A! En lekker leilighet i byggets 5. etasje med store vindusflater og egen balkong.

Entré |

Leiligheten har en praktisk og gjennomtenkt planløsning. I entréen på 3,7 kvm finner du 1-stavs parkett på gulvet, slette malte vegger og himling. Her er det god plass til å innrede garderobeløsning, skostativ eller andre oppbevaringsløsninger. Fra entréen har du direkte tilgang til badet på venstre side og videre inn til stuen lenger frem.

Bad |

Badet er lyst og moderne, målt til 4,5 kvm. Det er helfliset med lyse fliser på veggene og mørkgrå fliser på gulvet, og har en slett malt himling med innfelte downlights. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusj med glassvegger og baderomsinnredning med lyse, slette fronter. Her er det også opplegg for vaskemaskin og varmekabler i gulvet som gir ekstra komfort.

Stue |

Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning, som sammen utgjør et romslig og lyst oppholdsrom på 23,5 kvm. Stuen har store vindusflater og en balkongdør som gir rikelig med dagslys og tilgang til den solrike balkongen. Gulvet er belagt med 1-stavs parkett, og veggene er malt i en moderne hvitfarge som skaper en lun og innbydende atmosfære.

Kjøkken |

Kjøkkenet er stilrent og funksjonelt med Sigdal-innredning. Det har slette fronter, en laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og panel over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, ventilator og kjøleskap. Her er det rikelig med skap- og benkeplass som gir gode muligheter for matlaging og oppbevaring.

Soverom |

Leiligheten har to lyse og luftige soverom. Hovedsoverommet måler 9,7 kvm og har god plass til dobbeltseng og garderobe. Det andre soverommet er 7,5 kvm og passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene har samme materialvalg med 1-stavs parkett på gulv og slette, lyse vegger.

Til slutt er det verdt å merke seg leilighetens oppvarmingssystem, som inkluderer varmekabler på badet og en konvektorovn i stue/kjøkken. Vannrør av rør-i-rør, avløpsrør i plast, og et sikringsskap med automatsikringer (hovedsikring på 63 ampere) sikrer god teknisk standard. I tillegg har du en praktisk innvendig bod på 3,3 kvm med samme materialvalg som resten av leiligheten.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 14.05.19 vedrørende nytt bygg - bustadformål.

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

Varme i gulv på bad.

Sentralvarme i blokken med væske til vann-varmepumpe som varmer opp forbruksvann, samt konvektor på vegg mellom stue og kjøkkenet.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Lys grønn - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 13 426 pr. år Vann, avløp og renovasjon.

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 1 769,- pr.mnd.

Inkluderer: TV/bredbånd, garasje, drift, felles byggforsikring, strøm fellesareal og vedlikehold av sameiet. Felleskostnadene øker med kr. 50,28 f.om. 1.1.25.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

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

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.22 hadde borettslaget følgende tall:

- Underskudd med kr 498 522,-

- Disponible midler kr 3 721 281,-

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. 706 907,- Som sekundærbolig Kr. 2 827 629,-

SAMEIE

Sameie: Straumfjellet Panorama Sameie, Orgnr: 918851275

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!

Det er et veldig fint samhold i sameiet, spesielt for pensjonister og eldre. Sameiet har arrangert blant annet yoga, julekonsert, quiz, historietime, kaffe og vafler m.m.

FORRETNINGSFØRER

OBOS

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Sikringssskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 63 ampere.

DYREHOLD

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

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Hvitevarer på kjøkkenet.

Det gjøres oppmerksom på at hyllen og lampen over spisebord, samt lampe over sofa ikke medfølger salget.

Nøkkel til leiligheten passer til bod. Boden er plassert 9B i U1, samme etasje som parkeringsplass, med kort avstand fra parkeringen. Bod nr 5007.

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 panterett 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 / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

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

Erklæring tinglyst 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.

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

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 Straumfjellet, 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 Straumfjellet, 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 ferdigstilling 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, grønstruktur og ny boligbebyggelse. Det må forventes noe byggestøy i perioden fram til ferdigstilling.

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/sotrabergen/>

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 3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 92 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 690 000,-))

kr 93 580,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 783 580,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 792 830,- (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: 10.990

Markedspakke: 19.990

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

95-24-0248

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

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

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

å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

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

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper

regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som 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

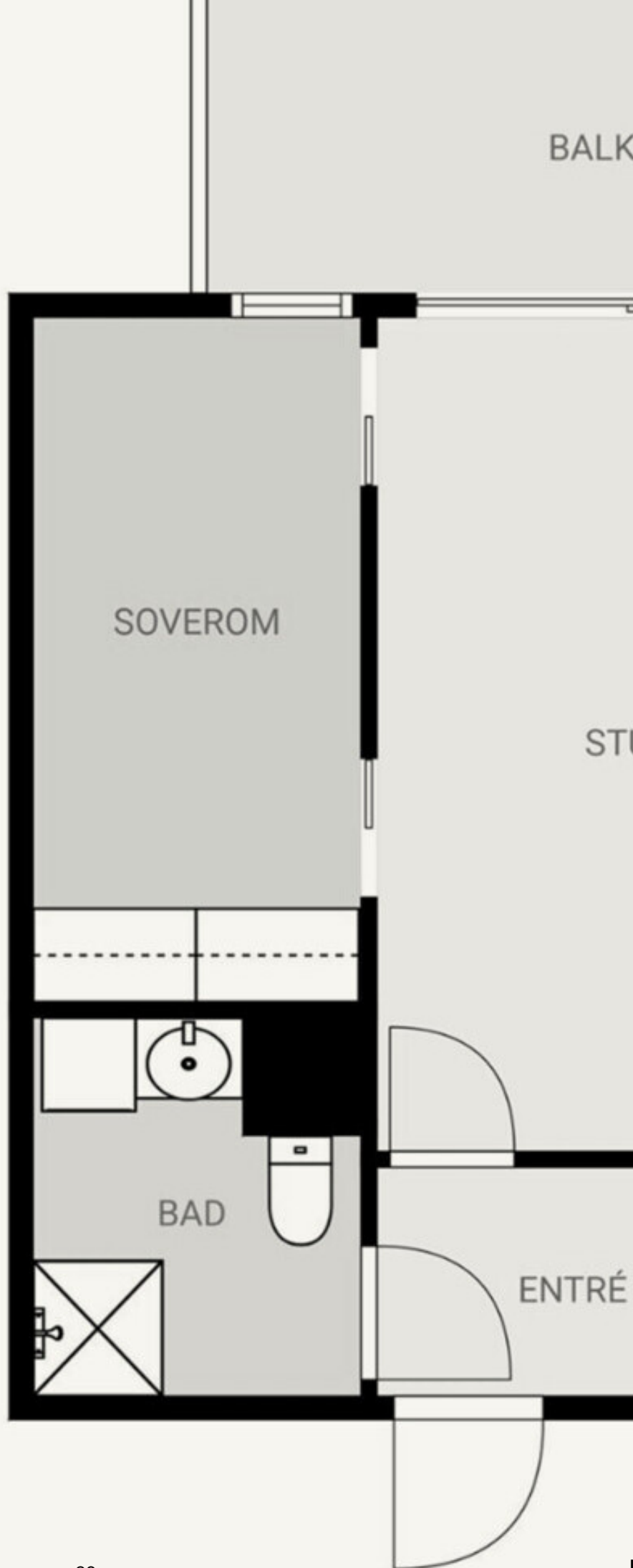
Mathias Helland Bøstrand
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 97 08 19 92
[/ E-post: mhe@eie.no

DITT NYE HJEM?



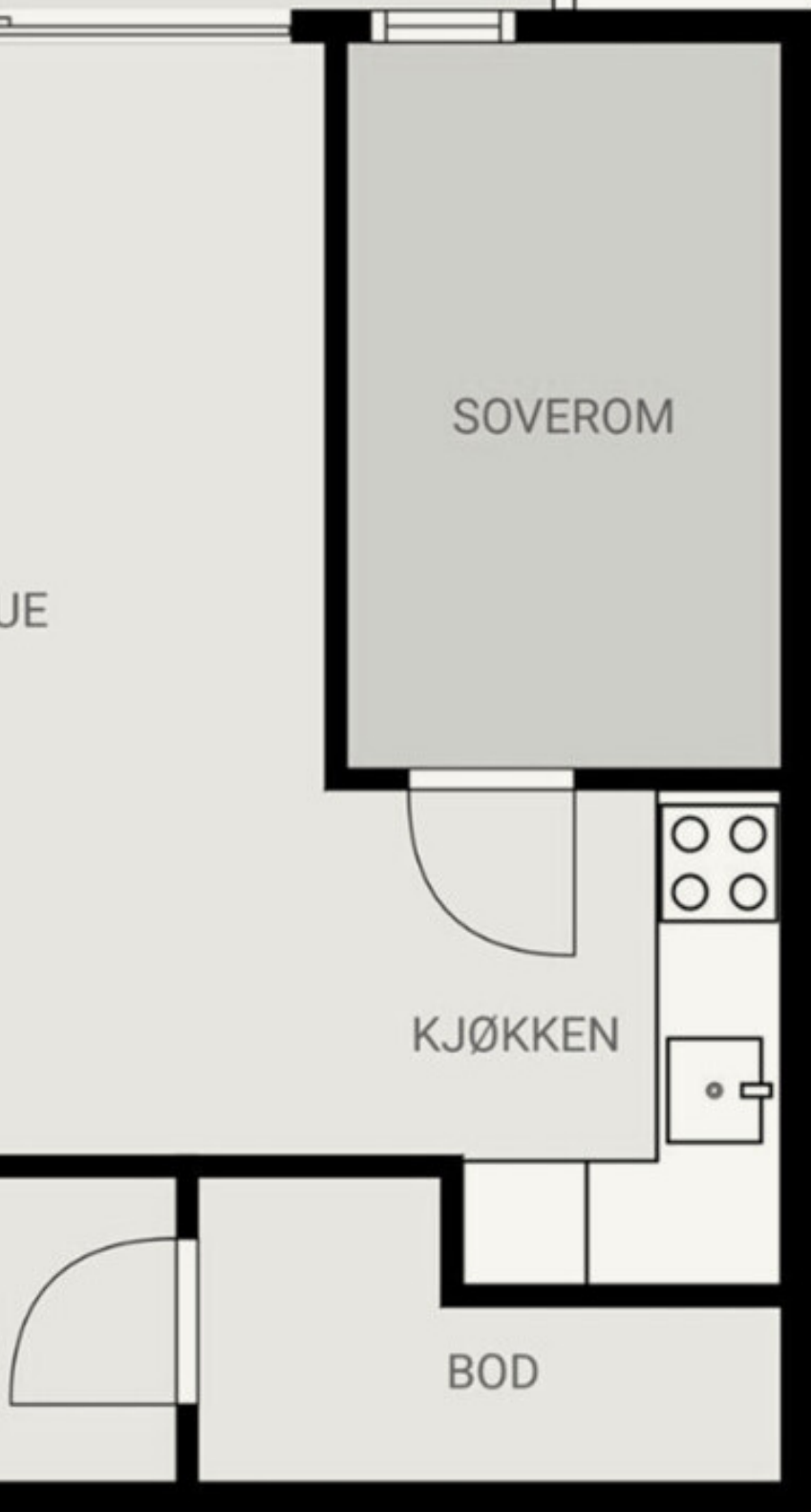






ONG

JE

































































AEG

7000 SERIES | LAVAMAT
ProSteam Technology 1.8kg

Programs: Eco 40-60, Cotton, Synthetic, Delicates, Wool / Silk, Steam, 20 min. 3 kg, Quickwash, Rapid, Extra





























VELKOMMEN

til
Straumsfjellet Panorama

Gjesteparkering

For å parkere,
ring den du skal besøke slik
at de åpner porten for deg











TURN







































7A
50

ten & five

Sanki / Plytšiška
854 x 173 x 37 mm
8 šuku Kru šg Kestri - 7 mm

ORŠEVIC
GLA S



INFORMASJON & DOKUMENTER





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 |



Øygarden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/388/0/108
Adresse: Straumsfjellvegen 7
Utskriftsdato: 26.05.2023
Målestokk: 1:1000



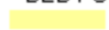
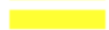
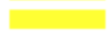



UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

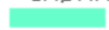
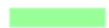
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Øvrige kommunaltekniske anlegg
-  Lekeplass
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål





SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

-  Veg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

-  Blågrønnstruktur
-  Naturområde







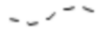


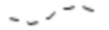




HENSYNSSONER (PBL §12-6)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL §12-7)

-  Bestemmelseområde

Juridiske linjer og punkt

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel

Påskrift

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnyttning
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Tilstandsrapport

📍 Straumsfjellvegen 9 A, 5353 STRAUME

📖 ØYGARDEN kommune

gnr. 35, bnr. 388, snr. 181

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 03.10.2024

Rapportdato: 04.10.2024

Oppdragsnr.: 13739-2876

Referansenummer: OX2087

Autorisert foretak: Takstkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Sæle



TAKSTKONSULT



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsult AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

3-roms eierleilighet.

Beliggende i 5. etasje.

Oppført i 2018.

Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse

Entré (3,7 kvm):

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

Bad (4,5 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.

Bod (3,3 kvm):

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

Stue/kjøkken (23,5 kvm):

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

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

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp.

- Oppvaskmaskin.

- Ventilator.

- Kjøleskap.

Soverom 1 (9,7 kvm):

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

Soverom 2 (7,5 kvm):

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

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet:

- Varmekabler på bad.

- Konvektorovn i stue/kjøkken.

Tekniske installasjoner:

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

Sikringssskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 63 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

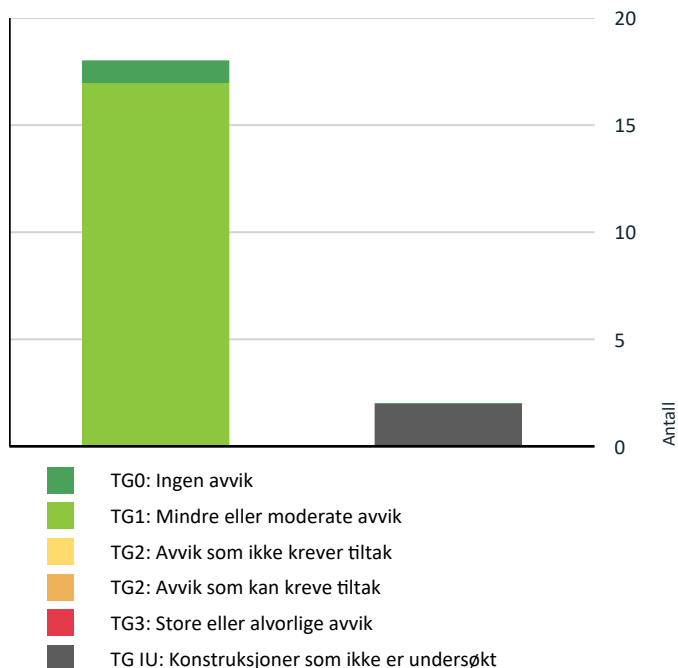
Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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


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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Våtrom > 5. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2018

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

TE 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 1 Entrédør

Entredør av tre med brann- og lydklasse (EI30/Rw43db).

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 1 Balkong-/terrasedør

Skyvedør av tre med felt av 3-lags isolerglass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på 11 kvm.

INNVENDIG

TE 1 Overflater

Entré (3,7 kvm):

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

Bod (3,3 kvm):

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

Soverom 1 (9,7 kvm):

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

Soverom 2 (7,5 kvm):

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 4,5 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.

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.

HELHETSURDERING

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Mrk.:

Mindre kosmetisk skade på en flis i dusjone.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10 - 50 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.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

5. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Fuktutsatte våtsoner vender mot nabo og fellesareal, dermed ikke mulig å foreta hulltaking fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 23,5 kvm.
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.
Sigdal kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:

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

Komfyrvakt og vannstoppventil er installert.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

5. 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.

Tilstandsrapport

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.

ⓘ 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.

Sikringsskap er plassert i bod.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018 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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste 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.

TG 0 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 bygnings sakkyndig 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?

Tilstandsrapport

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 opptas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 5. Etasje | 55 | | | 55 | 11 |
| Underetasje | | 5 | | 5 | |
| SUM | 55 | 5 | | | 11 |
| SUM BRA | 60 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 5. Etasje | Bad , Entré , Stue/kjøkken , Bod , Soverom 2, Soverom 1 | | |
| Underetasje | | Bod | |

Kommentar

NETTO ROMAREAL

- Entre: 3,7 kvm.
- Bod: 3,3 kvm.
- Bad: 4,5 kvm.
- Stue/kjøkken: 23,5 kvm.
- Soverom 1: 9,7 kvm.
- Soverom 2: 7,5 kvm.

EKSTERNE ROM

- Ekstern bod: 5 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 |
|------------|-----------------|---------------|
| 03.10.2024 | Kristoffer Sæle | Takstingeniør |
| | Heidi Ukvitne | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--|------|------|------|------|----------------------|-----------------------|------------|
| 4626 ØYGARDEN | 35 | 388 | 0 | 181 | 12800 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |
| Adresse Straumfjellvegen 9 A | | | | | | | |
| Hjemmelshaver Ukvitne Heidi | | | | | | | |

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 |
|------------------|------------|---|--------|-------|---------|
| Egenerklæring | 02.10.2024 | Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring. | Ingen | | Nei |
| Salgsprospekt | 02.10.2024 | Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt. | Ingen | | Nei |
| Infoland.no | 02.10.2024 | Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger. | Ingen | | Nei |
| Statens Kartverk | 02.10.2024 | | Ingen | | Nei |
| Eier | 16.08.2024 | Eier har gitt generelle opplysninger om boligen. | 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 dampsperrer 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.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (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 slitasjegrاد: 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/personvernerklaering/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/OX2087>

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. Seksjonseier 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 garasjeplasser 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 garasjeplasser 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 garasjeplass i anlegget. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen 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 strømmuttak 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. | 95240248 | |
| Adresse | Straumfjellvegen 9A | | | |
| 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? | 2022 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 2 år og 5 måneder | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | If Skadeforsikring Nuf via OBOS forsikring | | Polise/avtalnr | 6648464 |
| Selger 1 Fornavn | Heidi | Etternavn | Ukvitne | |

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 soppkader?

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 Noe av betongen i pyntekanten over innfestingen av terrassen er sprukket opp. Dette er meldt inn til byggherre Brødrene Ulveseth, som har bekreftet at dette er følge av normale bevegelser i betongelementet og/eller andre ytre påkjenninger, og går ikke på bekostning av sikkerheten. Det er kun en mindre estetisk skade.
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
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, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 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:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar
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
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 Kommentaar
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 Kommentaar Det er rapportert om en ny sti fra Straumsfjellvegen ned til Solsio, som kan gi kortere vei til Sartor Senter.
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
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 Kun tilstandsrapport fra salg fra forrige eier.

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 Utsiden av vinduene i stuen har noen små risser formet som en bue i toppen av vinduene. Disse rissene er nesten aldri synlige, kun på enkelte dager og tidspunkter når solen slår ned i vinduet i en bestemt vinkel. Dette har vært der siden forrige eier.

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 Jeg vet at det er observert sølvkre eller skjeggkre i kjellerbod og andre leiligheter, men aldri i denne leiligheten.

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 egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

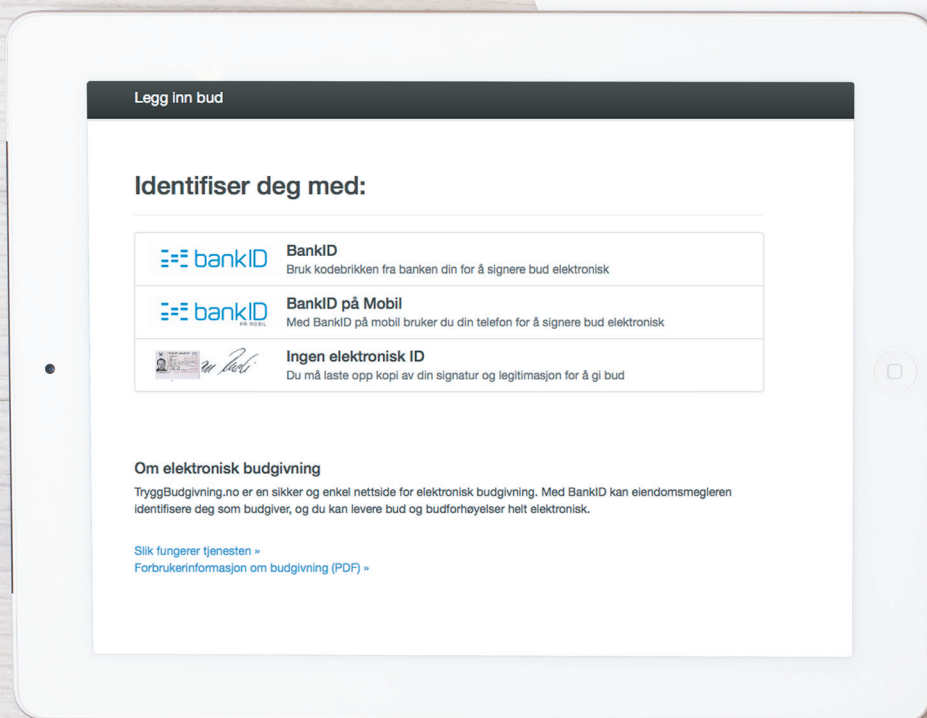
buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 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/264/3273436/gwrwajbhkl>
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 eiendomsmegleren 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 salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



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 eiendomsめglere 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 verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



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