



Æ

Stemmegardshau gane 3A

5382 Skogsvåg · Øygarden kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Tobias Nordahl-Pedersen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

47 33 15 30

top@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	102
Kort om oss	205

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

Stemmegardshaugane 3A, 5382 Skogsvåg, Etasje: 2

MATRIKKEL

Gnr. 1 Bnr. 123 Snr. 7 i Øygarden kommune
Sameiebrøk: 124/1050.

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 124 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 119 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 35 kvm

AREAL

Primærrom: 119 kvm, Bruksareal: 124 kvm, BRA-i: 119 kvm , BRA-e: 5 kvm , TBA: 35 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

4

BYGGEÅR

2019

TOMT

Felleseiet tomt ca. 2461 kvm

Sameiebrøk: 124/1050.

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

PRISANTYDNING

3 400 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Frode Edvardsen.

Takstdato: 29.04.24.

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Ingen fellesgjeld.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 85 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 400 000,-))

kr 86 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 486 240,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 495 490,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 1 000,- pr. mnd.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 283 pr. år Inkluderer renovasjon, vann og avløp.

EIER

Bt bygg og eiendom as v/ Eirik Haugland

Beskrivelse

PARKERING

Felles biloppstillingsplass. Godt med dekning for parkering.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Stemmegardshaugane 3A ligger flott til i Øygarden. Her har du nærhet til skoler, buss, butikk og turmuligheter. Barnevennlig boligfelt med terrasse, parkering, og lekeplass.

Av butikker har du Rema 1000 Skogsvåg (PostNord) kun ca. 14 minutters gåtur unna. Ønsker du et større utvalg av butikker så er det ikke lang vei til Sund senter hvor de har vinmonopol, frisør, butikk, og mer! Sund senter er kun en 4 minutters biltur fra boligen, Sartor senter er kun 17 minutter unna.

Skoler og barnehager i nær beliggenhet til boligen. Skogsvåg skule (1-7 kl.) ligger ikke mer enn ca. 4 minutters kjøring unna. Sund ungdomsskule (8-10 kl.) ca. 15 minutters kjøring unna. Av barnehager har man et stort utvalg. Den nærmeste er Skogsvåg barnehage som er kun 3 minutters biltur fra leiligheten.

For de aktive som ønsker å trene er det flere gode turmuligheter i nærområdet, samt aktivitetshaller og fotballbane i nærheten. Her kan du fra boligen se flere turløyper.

Kleppeaksla og veten er to flotte fjelltopper i nærheten for de sprekeste!

Bussholdeplassen er kun ca. 7 minutters gange unna. Til Bergen sentrum kommer du frem etter ca. 30 minutters kjøring. Til Flesland er det en kjøretur på ca. 45 minutter.

Her bor du fredfullt til i et område med flotte og rolige omgivelser!

TOMT

Felleseiet tomt ca. 2461 kvm

Sameiebrøk: 124/1050.

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

Tomten er opparbeidet med felles parkering på asfalt, lekeplass, grus og beplantning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Stemmegardshaugane 3A

Underetasje:

BRA 57 m²

- BRA-i 52m²: (Hall m/trapp, 2 soverom, bad, vaskerom)

- BRA-e 5 m²: (Utvendig bod)

1 etasje:

BRA 67 m²

- BRA-i 67 m²: (Stue/kjøkken, 2 soverom, bad)

-TBA 35 m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Frode Edvardsen:

Grunn og fundamenter:

Konstruksjonen er utvendig platet eller under terreng. Innvendig platet. Antatt faste masser av sprengsteinsfylling mot fjell.

Yttervegger:

Yttervegger er oppført av bindingsverk av tre, med utvendig plater, lekter og stående kledning. Fasaden er delvis kledd med fasadeplater. Malte vinduer med isolerglass i trekarmer.

Takkonstruksjoner:

Flat sperrekonstruksjon, sutak. Isolert lukket. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. flatt tak og tekket med

takfolie av Sarnafil eller tilsvarende membranbelegg.

Gulvsystemer:

Bygningen har etasjeskille i tre.

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:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

-Dører har mottatt TG2 grunnet utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

-Bad u.etg har mottatt TG2 grunnet avvik i fuger.

-Bad u.etg har mottatt TG2 grunnet gjennomføring i vegg under servant er ikke tilstrekkelig tettet.

-Vaskerom overflate gulv har mottatt TG2 grunnet fallforhold.

-Vaskerom har mottatt TG2 grunnet deler av yttervegg og vegg mot bad er ikke utført med sokkelflis.

- Bad 1.etg har mottatt TG2 grunnet ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

BRUKSAREAL

Bruksareal: 124 kvm

Standard

STANDARD

Stemmegardshaugane 3A presenteres av Tobias N-Pedersen!

Dette er et strøkent enderekkehus hvor hver minste detalj er godt gjennomtenkt, som gir et helhetlig preg av høy kvalitet og standard. Her har man enkel tilkomst fra felles parkering. Det er en meget god planløsning og gjennomgående flott og solid 1-stavs laminatgulv.

Boligen har en solrik vestvendt terrasse målt til 35 kvm med fantastiske solforhold! Her kan du nyte solen fra den står opp til den går ned, virkelig gode muligheter for å nyte sene sommerkvelder! Boligen er beliggende i et attraktivt sameie med lave bokostnader. Byggeår er 2019. Det er

Hall |

Du blir ønsket velkommen inn i en lys og innbydende hall med romslig plass til yttertøy og sko. Hallen er målt til ca. 12.9 kvm. Videre innover i underetasjen finner du 2 soverom, lekkert bad og stort vaskerom. I øverste etasje finner du stue/kjøkken, bad, og 2 soverom.

Stue |

Vi beveger oss videre inn til boligens romslige, luftige og elegante stue med praktisk, åpen løsning til kjøkken. Rommet fremstår som hjerte i boligen, og har heldekkende vindu mot de gode utsiktsforholdene. Stuen er åpen og romslig, og har godt med plass til både sofa- og spisegruppe av god størrelse. Fra stuen er det utgang til terrassen med gode solforhold og flott utsikt!

Kjøkken |

Kjøkkenet fremstår moderne med glatte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater. Innredningen har integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet har en praktisk innredning med god arbeids- og oppbevaringsplass. Stue/kjøkken er målt til ca. 39,3 kvm.

Våtrom |

Boligen har to delikate bad som er helfliset med gulvvarme. Det er et bad i hver etasje, samt stort vaskerom i u.etg. Badene er målt til hhv. 9,6 og 4,8 kvm. Vaskerom er målt til 8,9 kvm.

Bad u.etg inneholder: Vegghengt toalett, dusj og servant møblement med speil.

Bad 1.etg inneholder: Vegghengt toalett, dusj og servant møblement med speil.

På vaskerommet er det også gode lagringsmuligheter, også utvendig bod av god størrelse.

Soverom |

Boligen kan by på 4 romslige soverom, 2 i hver etasje, som alle er av god størrelse!

På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, stor skyvedørsgarderobeløsning, og annet ønskelig møblement.

De tre andre soverommene er perfekt som rom for de minste, gjesterom eller hjemmekontor!

Terrasse |

Terrassen er kanskje det største høydepunktet med boligen! Den er målt til hele 35 kvm. Her er det fantastiske solforhold og god plass til store selskap!

I tillegg medfølger en stor ekstern bod, felles parkering av god størrelse.

Alt i alt er dette en gjennomført, og lekker bolig som skulle falle i smak hos de aller fleste, og vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig

brukstillatelse datert 27.09.2019 vedrørende bygg med 7 bosteder. Da ferdigattest ikke er utsendt pga manglende oppfylt rekke følgekrav iht Reguleringsplan. Dette gjelder alle boligene i rekken.

Det er ikke mottatt byggetegninger fra kommunen.

Meglerforetaket har derfor ikke hatt mulighet for å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt, og eller samsvarer med det som er byggesøkt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold. Megler besitter kun plantegninger.

I henhold til godkjente plantegninger er vaskerom oppført som bod. Det er ikke søkt om bruksendring. Kjøper overtar videre risiko.

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

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, varme i gulv på begge bad og vaskerom. Det er tilrettelagt for røpiping i stål. Ellers elektrisk oppvarming.

Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 15 283 pr. år Inkluderer renovasjon, vann og avløp.

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 1 000,- pr.mnd.

Strøm fellesområde, brøyting, sparing til fremtidig vedlikehold.

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 kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

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

SPESIFIKASJON AV FELLESgjELD

Ingen fellesgjeld.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Frende Polisenummer: 1173977

FORMUESVERDI

Ligningsverdien er ikke fastsatt enda. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 80% for sekundærboliger (alle andre boliger).

SAMEIE

Sameie: Sameiet Stemmegarden Bk05,

Veldrevet sameie med lave boutgifter. Nylig oppført og enkelt drevet. Lekeplass og barnevennlig område.

FORRETNINGSFØRER

Intern forretningsfører.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

Plastrør (rør i rør) med fordelerskap. Boligen har avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varmtvannsbereder på 200 liter.

EL.anlegg:

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Integrerte.

Vaskemaskin kan medfølge.

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.

Selger har fått høre av nabo at det var mus i boligfeltet i 2019, dette skal være utbedret i ettertid, og det er ikke oppdaget noe mus eller andre skadedyr de siste årene.

ANNET

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

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

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

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 besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

Erklæring tinglyst 26.03.2019 med dagboknr 2019/358605-1/200 vedrørende seksjonering.
Omhandler fordelingen av fellestomt for sameiet og eierbrøk.

Erklæring tinglyst 22.01.2021 med dagboknr 2021/90260-1/200 vedrørende reseksjonering.
Omhandler fordelingen av fellestomt for sameiet og eierbrøk.

Erklæring tinglyst 16.06.2016 med dagboknr 2016/541477-1/200 vedrørende erklæring/avtale.
Gjelder erverv av rettigheter for bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg.
Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om adkomstrett.

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

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Privat til offentlig vei.

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 ifølge Øygarden kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til boligbebyggelse ifølge Øygarden kommune.

Det gjøres oppmerksom på at det bygges nybygg i området, dette er med på å videreutvikle bydelen og bidrar til at området blir enda mer attraktivt! Kjøper må påregne byggestøy.

Sund senter har blitt totalrenovert, dette ble ferdig i 2024.

Sotrasambandet er forventet ferdig i 2027, dette vil bidra til at området blir enda mer attraktivt.

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

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

kr 3 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 85 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 400 000,-))

kr 86 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 486 240,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 495 490,- (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:

Markedspakke (Kr.19 990)

Oppgjør (Kr.7 990)

Tilrettelegging (Kr.12 900)

Provisjon (Kr.45 000)

Visningshonorar (Kr.2 000)

Grunnpakke (Kr.14 990)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 490)

OPPDRAGSNUMMER

95-24-0087

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).

Eiendomsmegler Lars Draugsvoll Mæland

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.

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>

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

SAKSBEHANDLERE

Tobias Nordahl-Pedersen
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 47 33 15 30 / E-post: top@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?



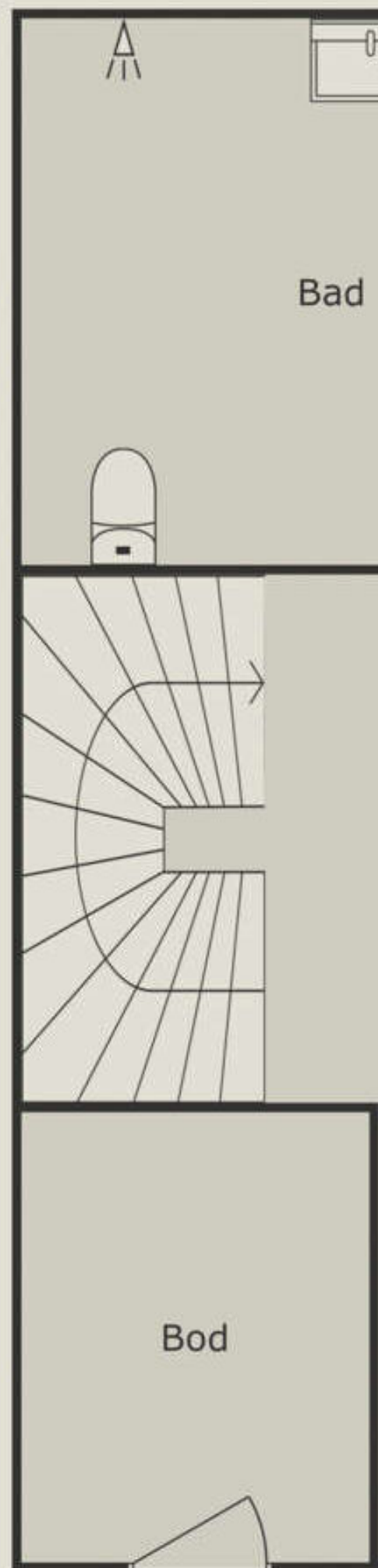


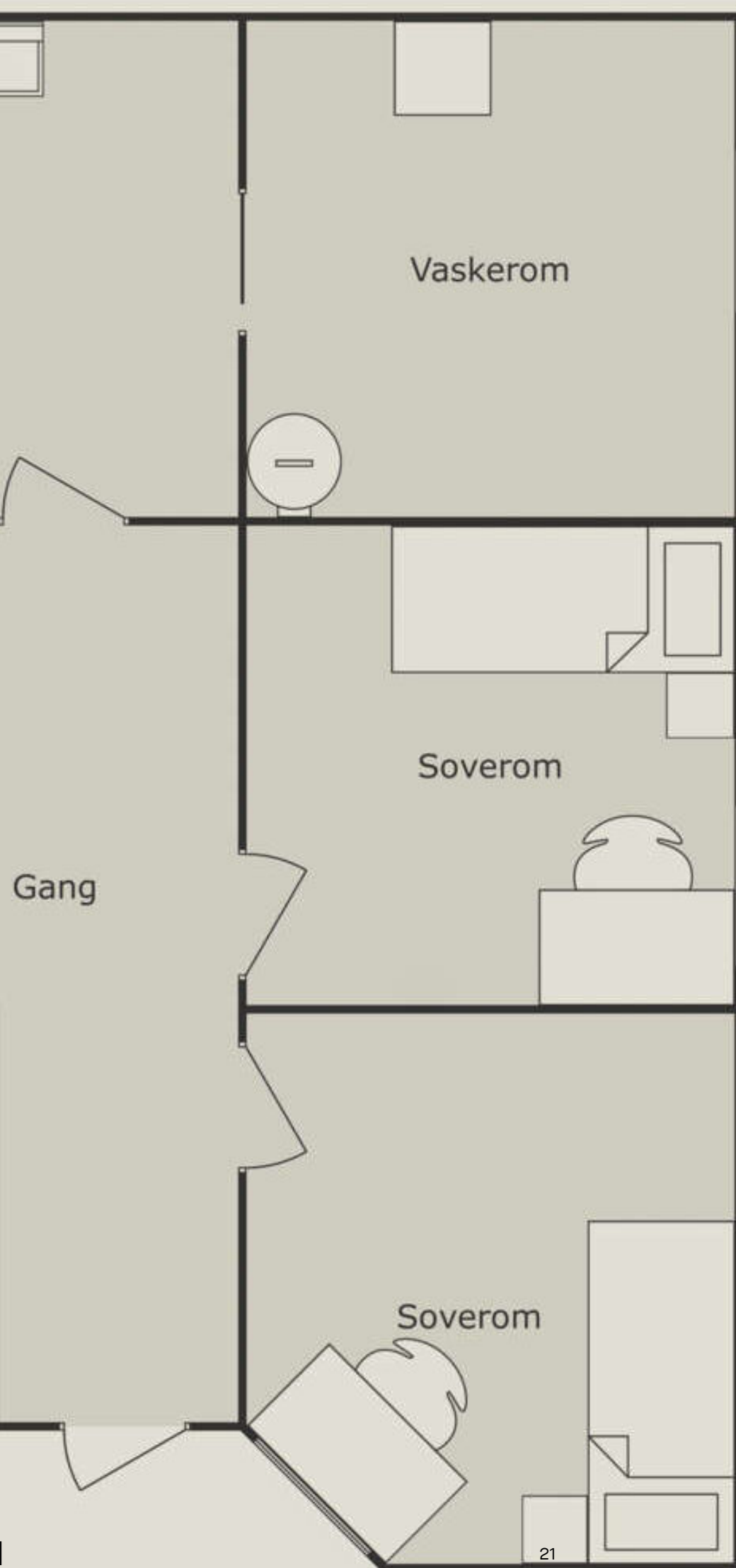


Stemmegardshaugane 3A

5382 Skogsvåg

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer

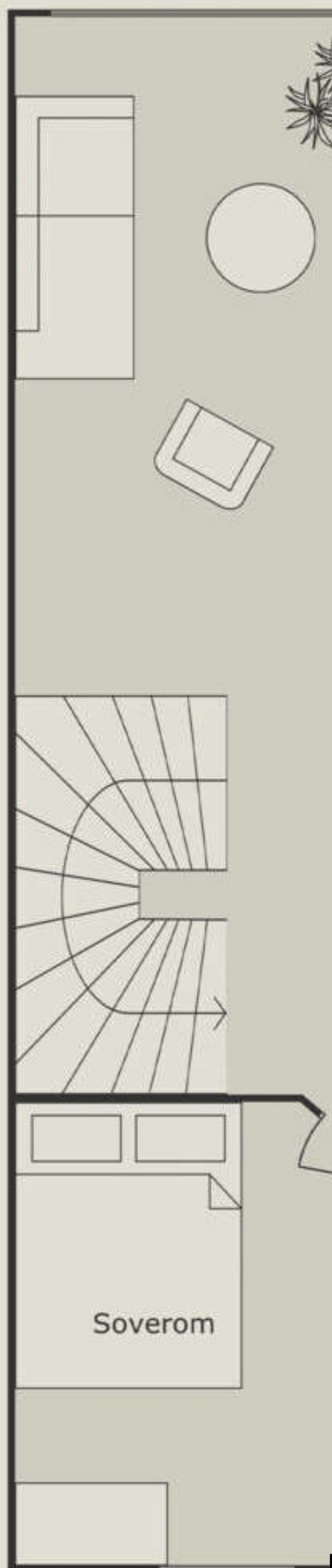


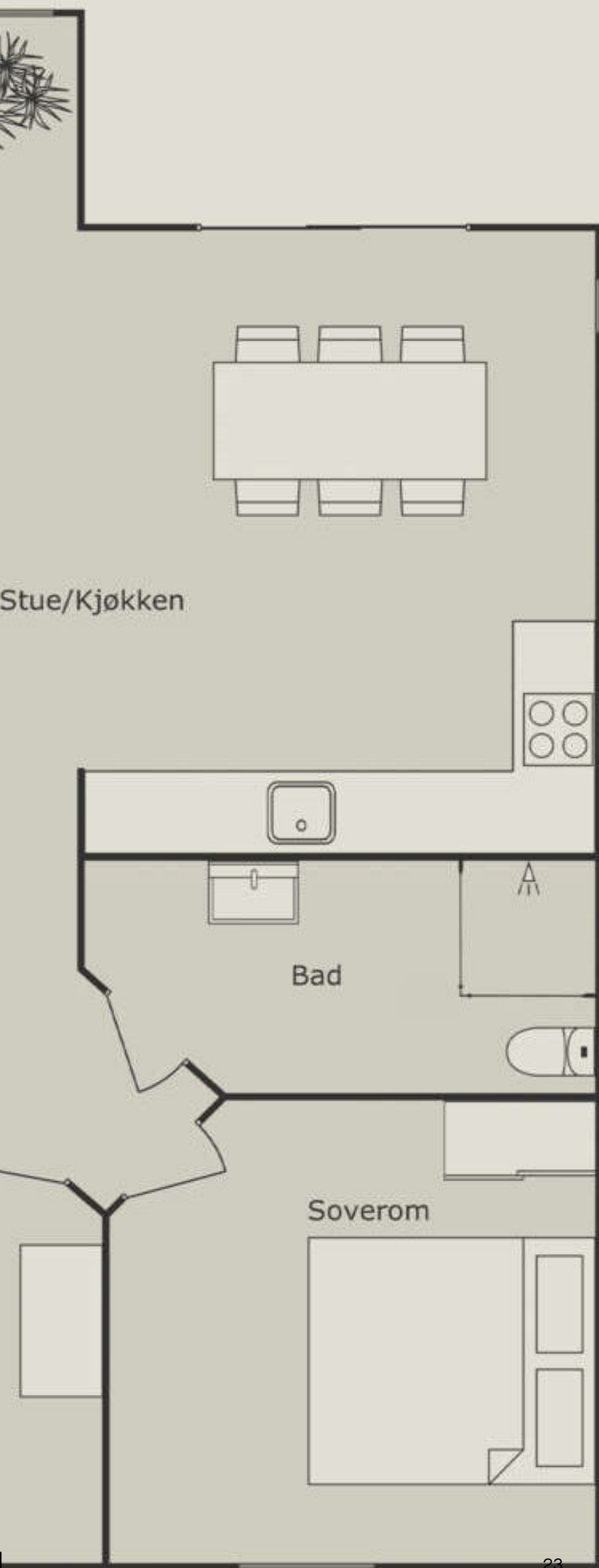


Stemmegardshaugane 3A

5382 Skogsvåg

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer

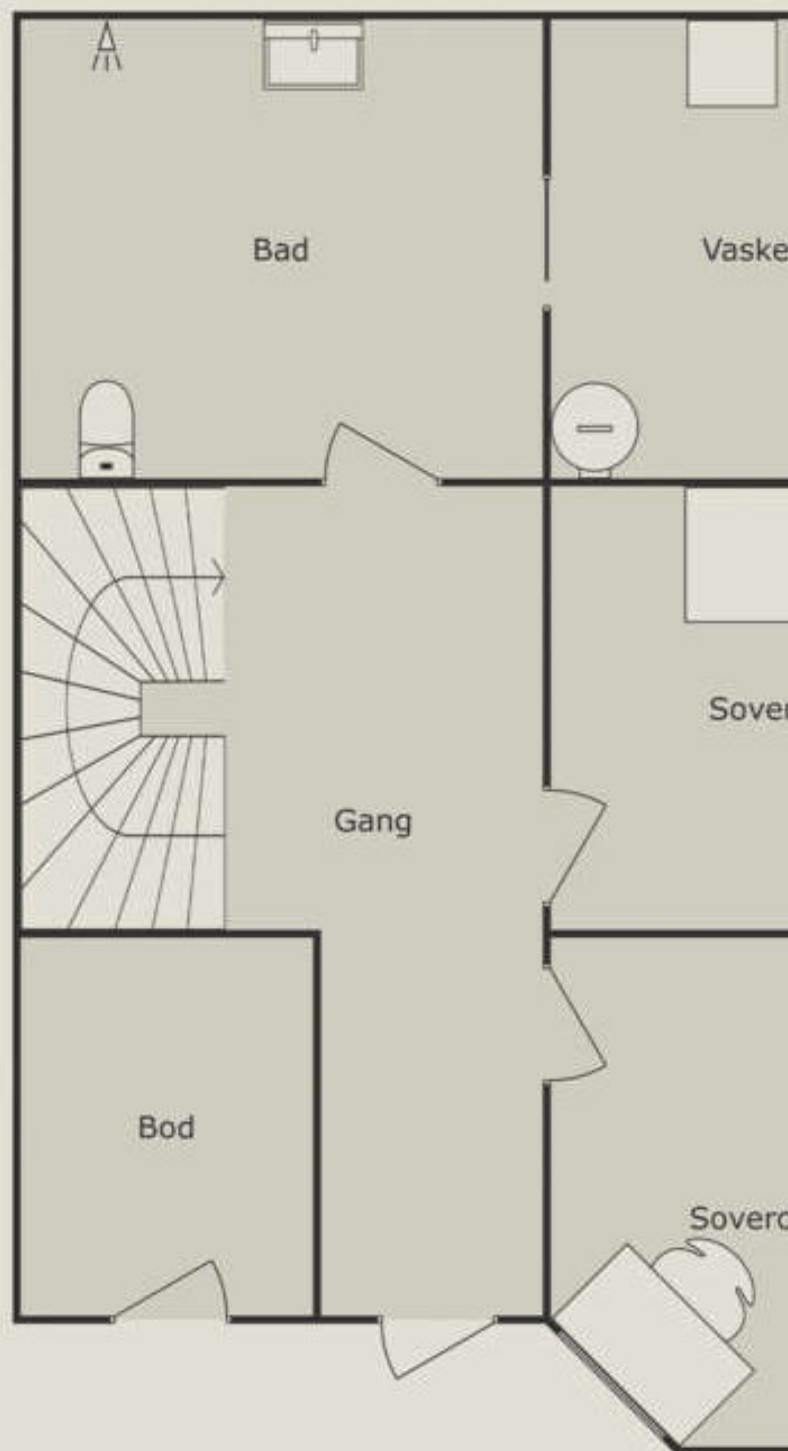


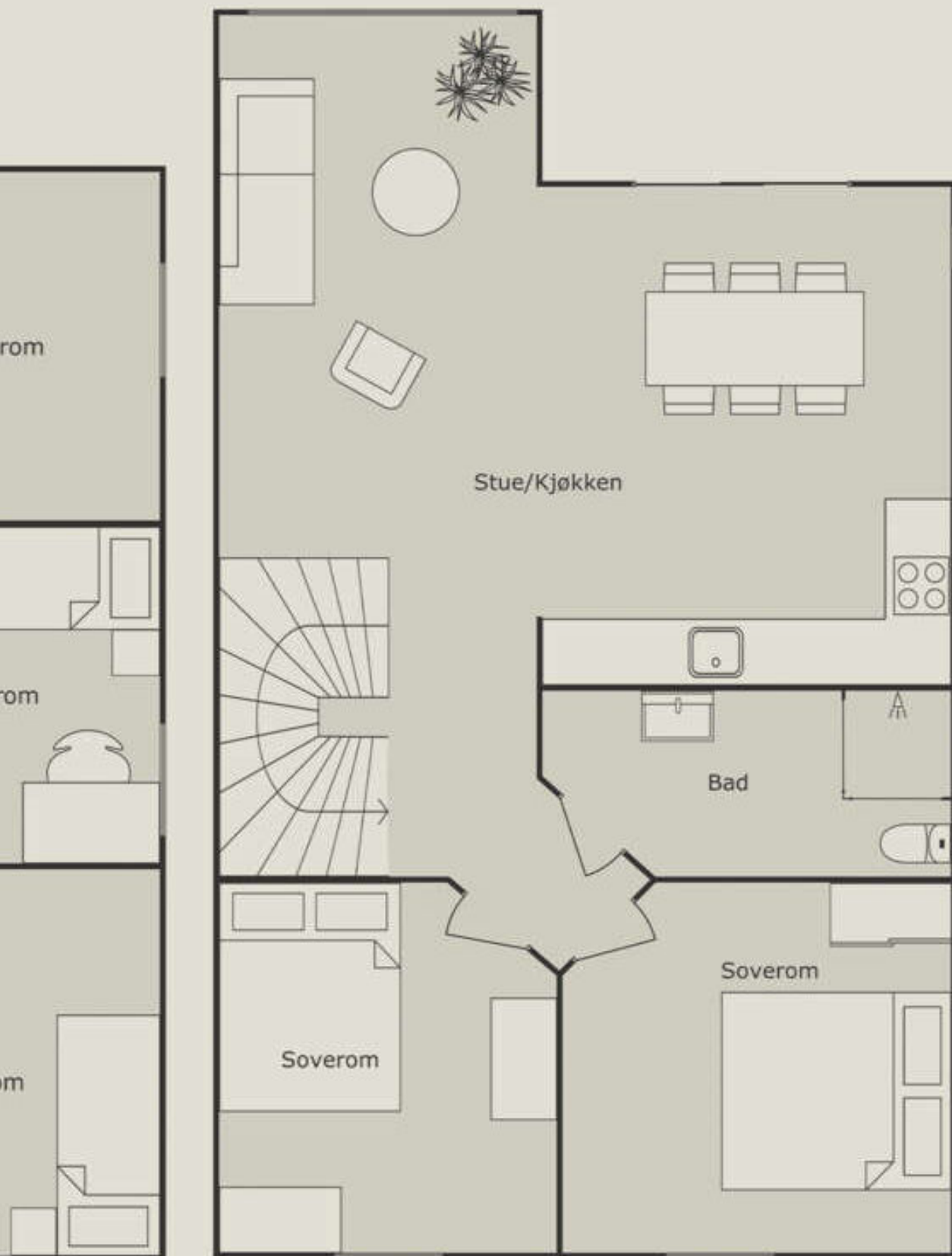


Stemmegardshaugane 3A

5382 Skogsvåg

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer

















































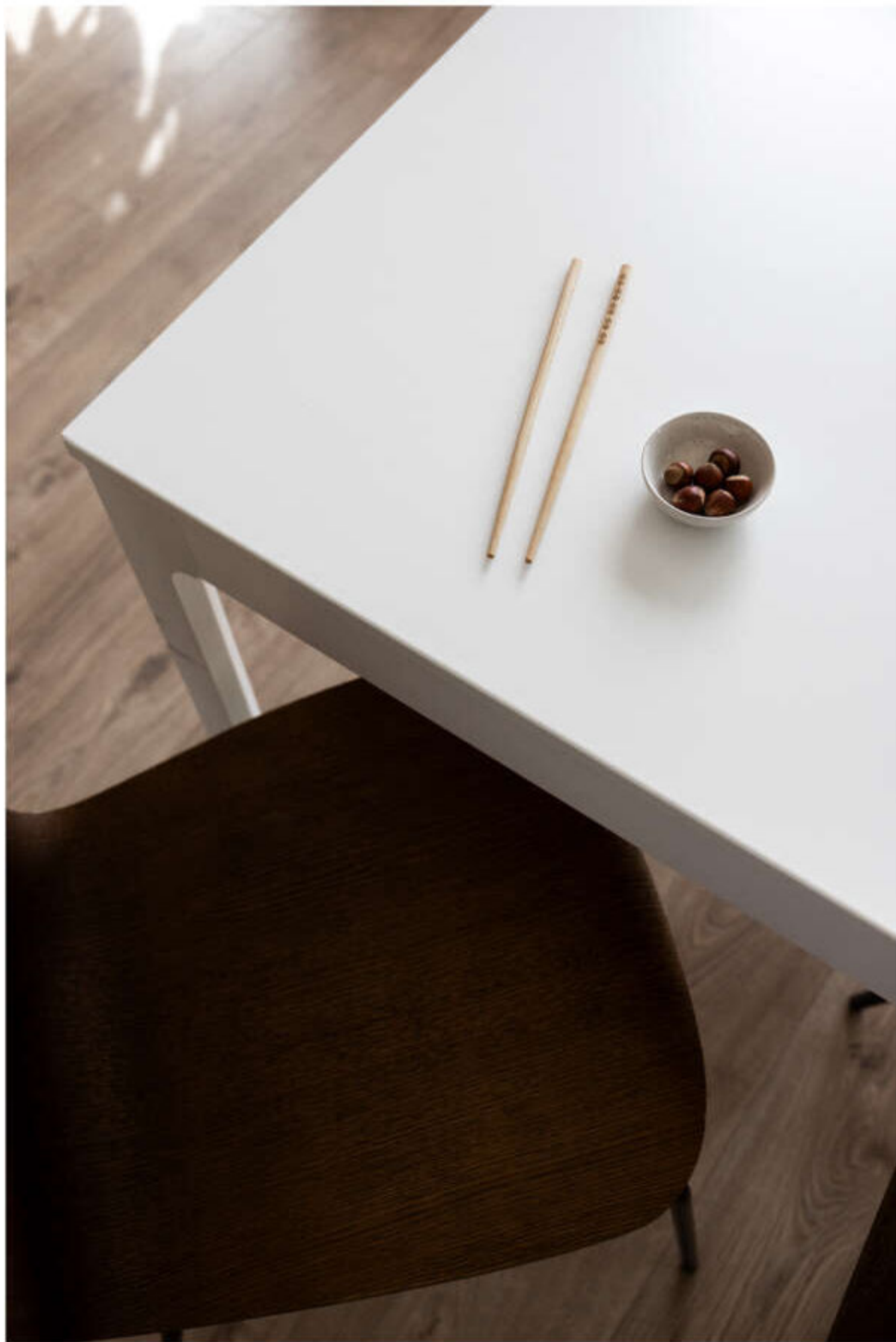


























































































REMA 1000

6:30-23
lørdag 7-23

Bare lave priser

Bare lave priser

14 90
89

















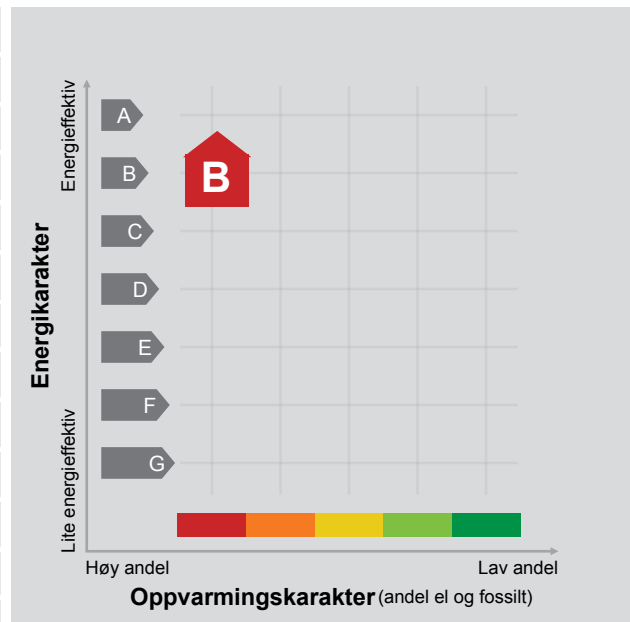


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Stemmegardshaugane 3A
Postnummer	5382
Sted	SKOGSVÅG
Kommunenavn	Øygarden
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	123
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300691675
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	51876046-37e7-449c-b858-e8d465c5bf70
Dato	11.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stemmegardshaugane 3A
Postnummer: 5382
Sted: SKOGSVÅG
Kommune: Øygarden
Bolignummer: H0101
Dato: 11.04.2024 11:20:27
Energimerkenummer: 51876046-37e7-449c-b858-e8d465c5bf70

Kommunennummer: 4626
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 123
Seksjonsnummer: 7
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300691675

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

EIE BERGEN VEST OG FYLLINGSDALEN
NEDBERGEVEIEN 11
5178 LODDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 95-24-0087 (Tobias Nordahl-Pedersen)
Vår referanse: 3445393/23696925
Bestilling: C3 2024-04-11 (2) 62

Dato
11.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
90260	200	22.1.2021	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4626 ØYGARDEN	1	123	0	1

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613177794
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 922530890 Navn ØYGARDEN KOMMUNE

Adresse
Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Rekvirent(er) av forretning

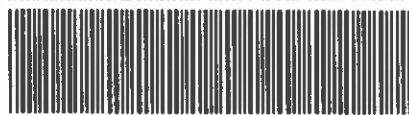
Fødselsdato/Orgnr 310574 Navn LANGELAND GEORG
918762035 VACURIHUS AS
989301101 NATAAS VEGARD ADVOKAT

Bruksenhet
Adresse
TROSSAVIKA 39, 5365 TURØY
c/o Vacuri AS, Trossavika 39, 5365 TURØY
Kalfarveien 69A, 5022 BERGEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 4626 Gnr 1 Bnr 123

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 90260 Tinglyst: 22.01.2021
STATENS KARTVERK

MOTTATT
04 SEPT 2020

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)				
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.				
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson		
ØYGARDEN	TERNHOUVEN 2, 5337 RONG	AGØ OPHEIM		
1. Opplysninger om innsenderen				
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.				
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer	
Vacurihus AS	918762035	926366955		
Adresse	Postnummer	Poststed		
Trossavika 39	5365	Turøy		
2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4626	Øygarden	1	123	
3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))				
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)	
		Som følge av plassmangel er opplysningene gitt i eget vedlegg		
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)				
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.				
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)	
7	B	124		
8	B	66	B	
9	B	66	B	
10	B	66	B	
11	B	59	B	
12	B	66	B	
	B			
	B			
	B			
	B			
		Nevner = 1050		
Dato	Innsenderens underskrift			
13.10.20				

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Eiendommen ble seksjonert på grunnlag av rammetillatelse. Deretter ble det søkt om endring av rammetillatelsen som gikk ut på at snr 8, 9, 10, 11 og 12 (femmannsboligen) utgjorde langt mindre leiligheter. Reseksjoneringen medfører at eierbrøken endres i samsvar med riktig bruksareal for de ulike seksjonene som blir bygget. Snr 7 er også endret ved at det var angitt en kvm for mye i bruksareal (avrundingsfeil). De øvrige seksjonene endres utelukkende ved at nevneren blir endret og de er derfor ikke angitt i pkt 4 ovenfor. Snr 10 vil etter de nye seksjoneringstegningene på bebygde tilleggsdeler i form av bod og altan. Ettersom det er et annet bygg som føres opp enn det som følger av den opprinnelige seksjoneringssøknaden blir fellesarealet endret.

For beregning av avgiftsgrunnlag, se vedlegg.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Eggenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

13.10.20

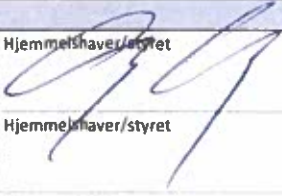
Innsenderens underskrift

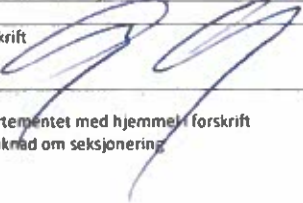
MOTTATT
 04 SEP 2020

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
☒	Hver boligseksjon også etter resekjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐	boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b)	Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c)	Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e)	Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Samtykke fra bank/panthaver
h)	Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom resekjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i)	Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger	
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer Se vedlegg	Sted og dato 18.06.2020	Hjemmelshaver/styret 	Gjenta navn med blokkbokstaver GEOG CARLSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 18.06.20	Innsenderens underskrift 
------------------	---

12. Styrets erklæring/samtykke			
Når mer informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»			
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)			
Sted og dato Øygarden 18.06.20	Underskrift <i>Kjell Andre K. Sangvold</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver KJELL ANDRE K. SANGVOLD	
Sted og dato Øygarden 18.06.20	Underskrift <i>Theres Mari Lihovåg</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver THERES MARI LIHOVÅG	
Sted og dato Øygarden 18.06.20	Underskrift <i>Heidi Holdeklev</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver HEIDI HOLDEKLEV	

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsgdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunens nr. 4626	Kommunens navn Øygarden	Gårdsnr. 1	Bruksnr. 123	Festnr.	Seksjonsnummer
Dato 7/8.20	Underskrift <i>Sigrud Midtveit</i>	Stempel 			
Dato 18.06.20	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>				

Vedlegg til søknad om reseksjonering

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons- nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	01129140336	Kjell-Andre K Sangolt	123/1219
1	11129543266	Susann Øvretveit	123/1219
2	19086729558	Klaus I G Grønnerud	96/1219
3	22063813973	Odd Bernhard Ekren	96/1219
3	13114148207	Olaug Margit Ekren	96/1219
4	10117633239	Heidi Moldekleiv	96/1219
5	19024747061	Ritha Solsvik	96/1219
6	17038232819	Theres Mari Limevåg	96/1219
7	992979763	Øygarden Boligutleie AS	125/1219
8	01129140336	Marit Annbjørg Thorkildsen	100/1219
9	01129140336	Marit Annbjørg Thorkildsen	82/1219
10	01129140336	Marit Annbjørg Thorkildsen	91/1219
11	01129140336	Marit Annbjørg Thorkildsen	109/1219
12	01129140336	Marit Annbjørg Thorkildsen	109/1219

Vedlegg til søknad om reseksjonering

10. Innsendte plantegninger			
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen			

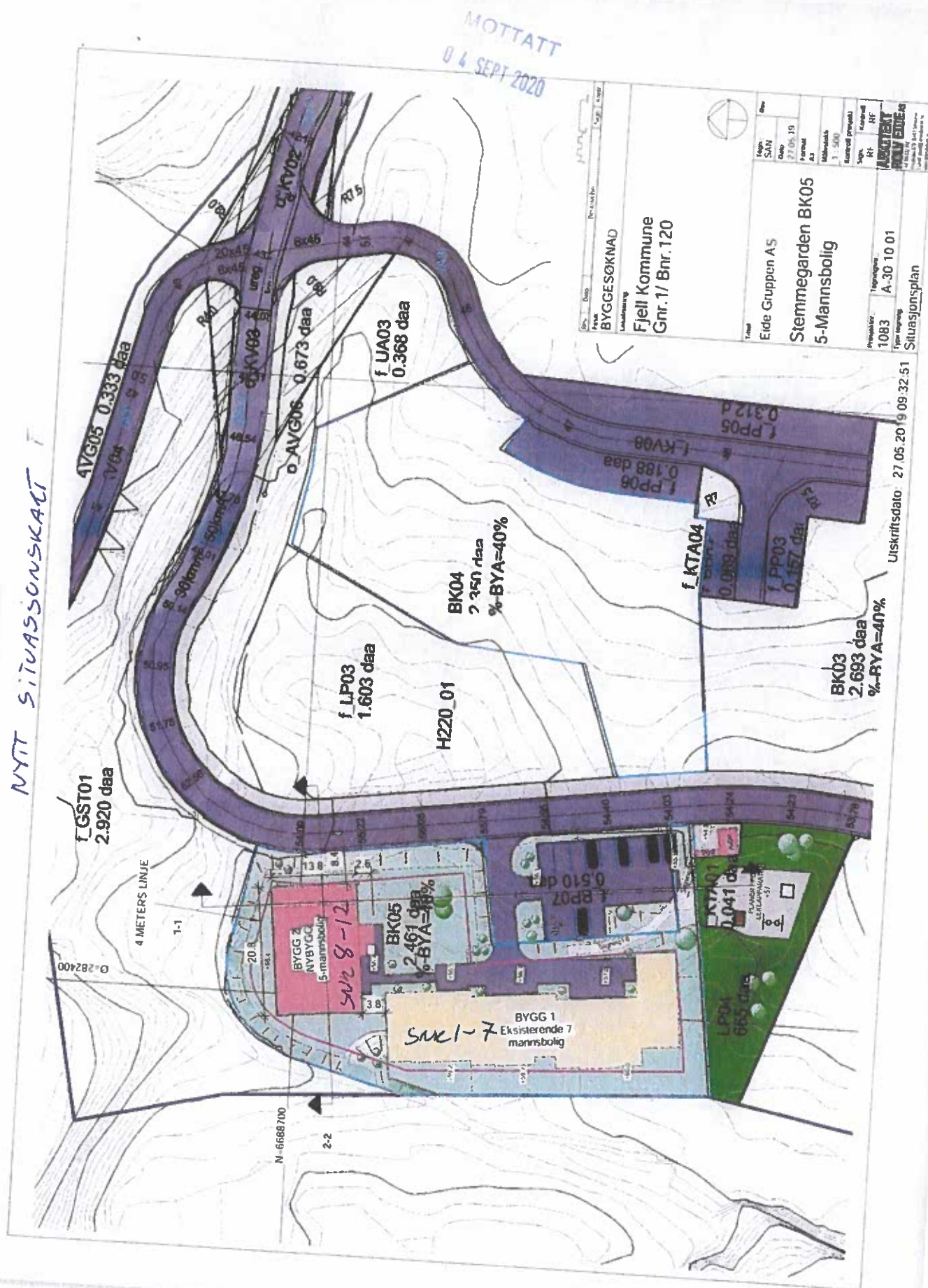
11. Underskrifter			
Seksjonsnummer 1	Sted og dato Øygarden 13.10.20	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Kjell-Andre K Sangolt ved Georg Langeland iht fullmakt
Seksjonsnummer 1	Sted og dato Øygarden 13.10.20	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Susann Øvretveit ved Georg Langeland iht fullmakt
Seksjonsnummer 2	Sted og dato Øygarden 13.10.20	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Klaus I G Grønnerud ved Georg Langeland iht fullmakt
Seksjonsnummer 3	Sted og dato Øygarden 13.10.20	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Odd Bernhard Ekren ved Georg Langeland iht fullmakt
Seksjonsnummer 3	Sted og dato Øygarden 13.10.20	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Olaug Margit Ekren ved Georg Langeland iht fullmakt
Seksjonsnummer 4	Sted og dato Øygarden 13.10.20	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Heidi Moldekleiv ved Georg Langeland iht fullmakt
Seksjonsnummer 5	Sted og dato Øygarden 13.10.20	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Ritha Solsvik ved Georg Langeland iht fullmakt
Seksjonsnummer 6	Sted og dato Øygarden 13.10.20	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Theres Mari Limevåg Sangolt ved Georg Langeland iht fullmakt
Seksjonsnummer 7	Sted og dato Øygarden 13.10.20	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Øygarden Boligutleie AS ved Christian Eide ved Georg Langeland iht fullmakt
Seksjonsnummer 8	Sted og dato Øygarden 13.10.20	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Marit Annbjørg Thorkildsen ved Vacuri AS iht fullmakt ved Georg Langeland
Seksjonsnummer 9	Sted og dato Øygarden 13.10.20	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Marit Annbjørg Thorkildsen ved Vacuri AS iht fullmakt ved Georg Langeland
Seksjonsnummer 10	Sted og dato Øygarden 13.10.20	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Marit Annbjørg Thorkildsen ved Vacuri AS iht fullmakt ved Georg Langeland
Seksjonsnummer 11	Sted og dato Øygarden 13.10.20	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Marit Annbjørg Thorkildsen ved Vacuri AS iht fullmakt ved Georg Langeland
Seksjonsnummer 12	Sted og dato Øygarden 13.10.20	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Marit Annbjørg Thorkildsen ved Vacuri AS iht fullmakt ved Georg Langeland

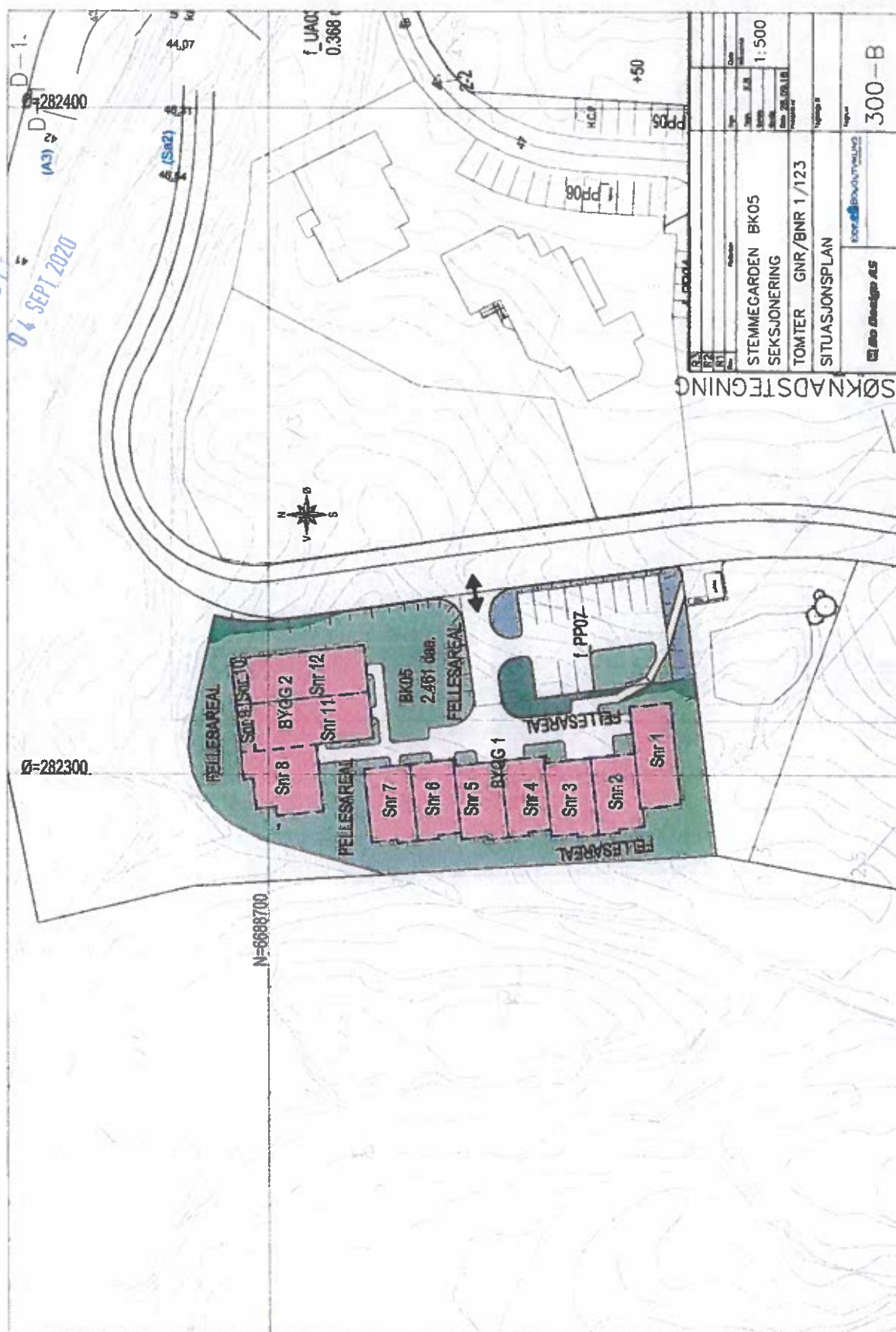
(signatur i hoveddokument)

Snr	Verdi	Opprinnelig seksjonering		Reseksjonering		Endring	Verdi endring
		Teller	Nevner	Ny teller	Ny nevner		
Snr 1	3 390 000,00	123	1219	123	1050	7/431	394 335
Snr 2	2 990 000,00	96	1219	96	1050	9/710	307 774
Snr 3	2 990 000,00	96	1219	96	1050	9/710	307 774
Snr 4	3 090 000,00	96	1219	96	1050	9/710	307 774
Snr 5	3 090 000,00	96	1219	96	1050	9/710	307 774
Snr 6	3 090 000,00	96	1219	96	1050	9/710	307 774
Snr 7	3 141 000,00	125	1219	124	1050	10/643	377 622
Snr 8	500 000,00	100	1219	66	1050	- 7/365	
Snr 9	500 000,00	82	1219	66	1050	- 3/680	
Snr 10	500 000,00	91	1219	66	1050	- 5/424	
Snr 11	500 000,00	109	1219	59	1050	- 21/632	
Snr 12	500 000,00	109	1219	66	1050	- 20/753	
Sum	24 281 000,00	1219	1219	1050	1050	0	2 310 826

Dokumentavgiftsgrunnlag (avrundet) 2 310 000,00
Dokumentavgift 57 750,00

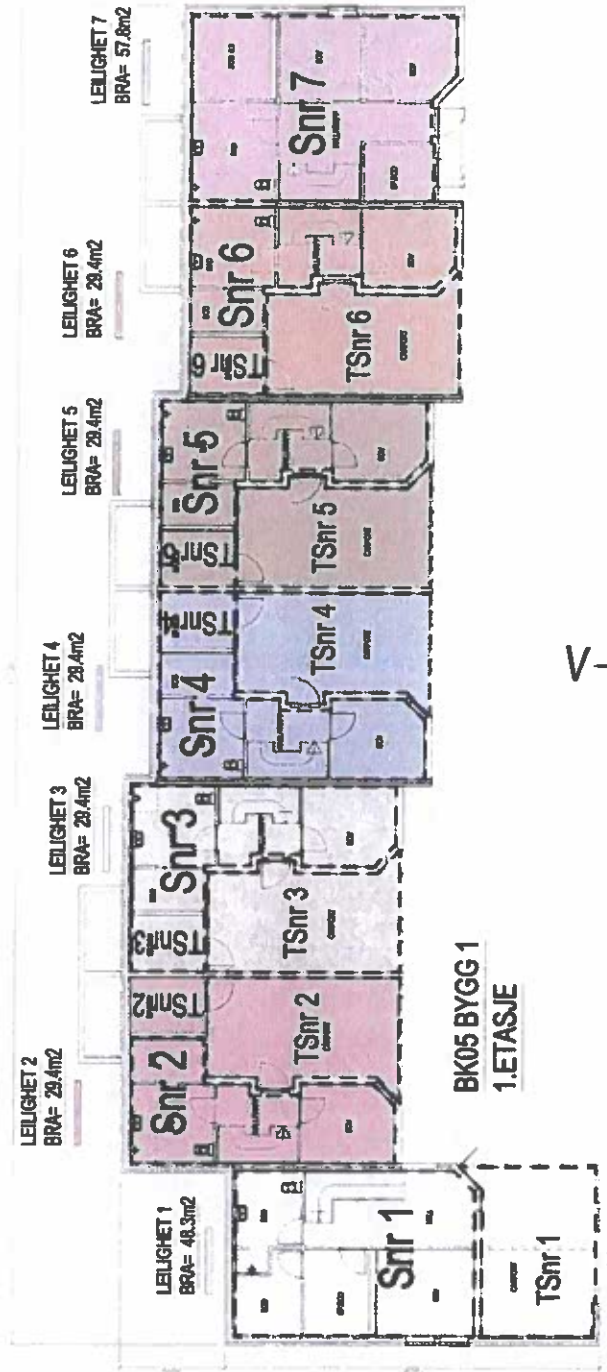
(Verdien av snr 1-7 er satt til det beløpet boigene ble omsatt for som nye. Det kan ha vært en liten prisstigning i markedet, men samtidig legges til grunn at bruktverdien er noe lavere enn en helt ny bolig. Verdien av snr 8-12 er fastsatt på grunnlag av tomteverdien da det er tale om bygg under oppføring).





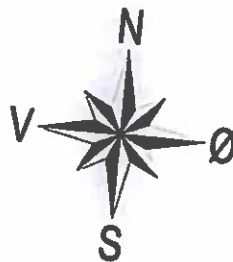
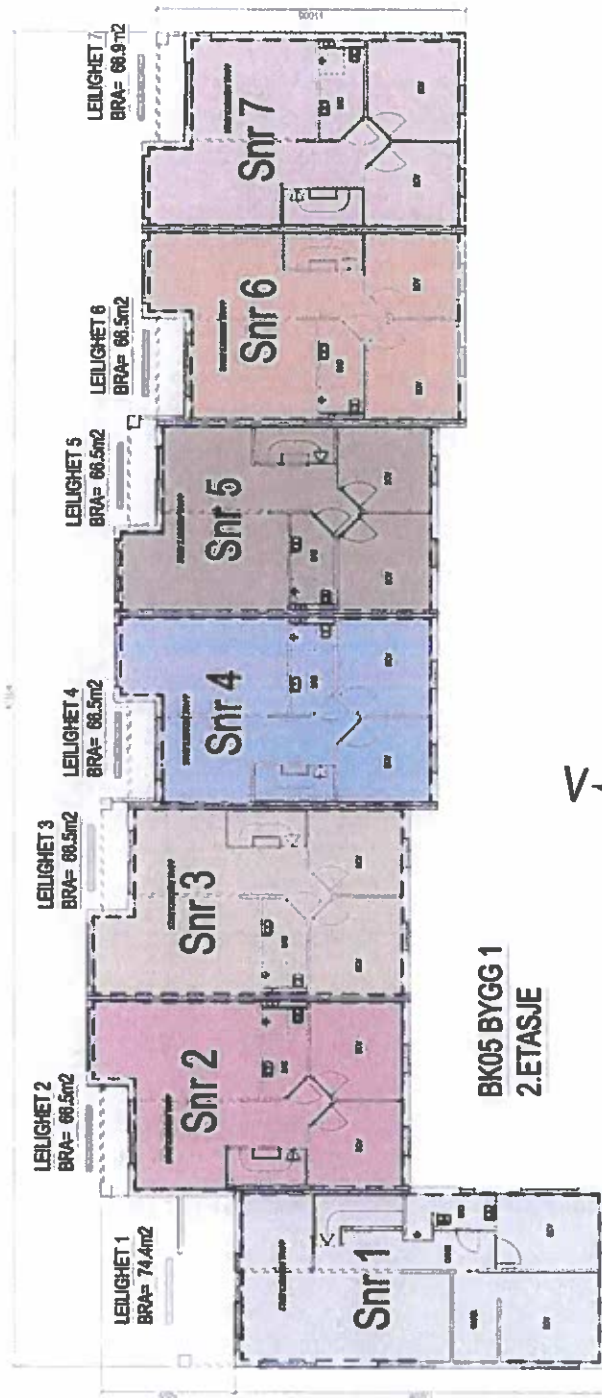
Opphavelge leilinger
for resesjoneing

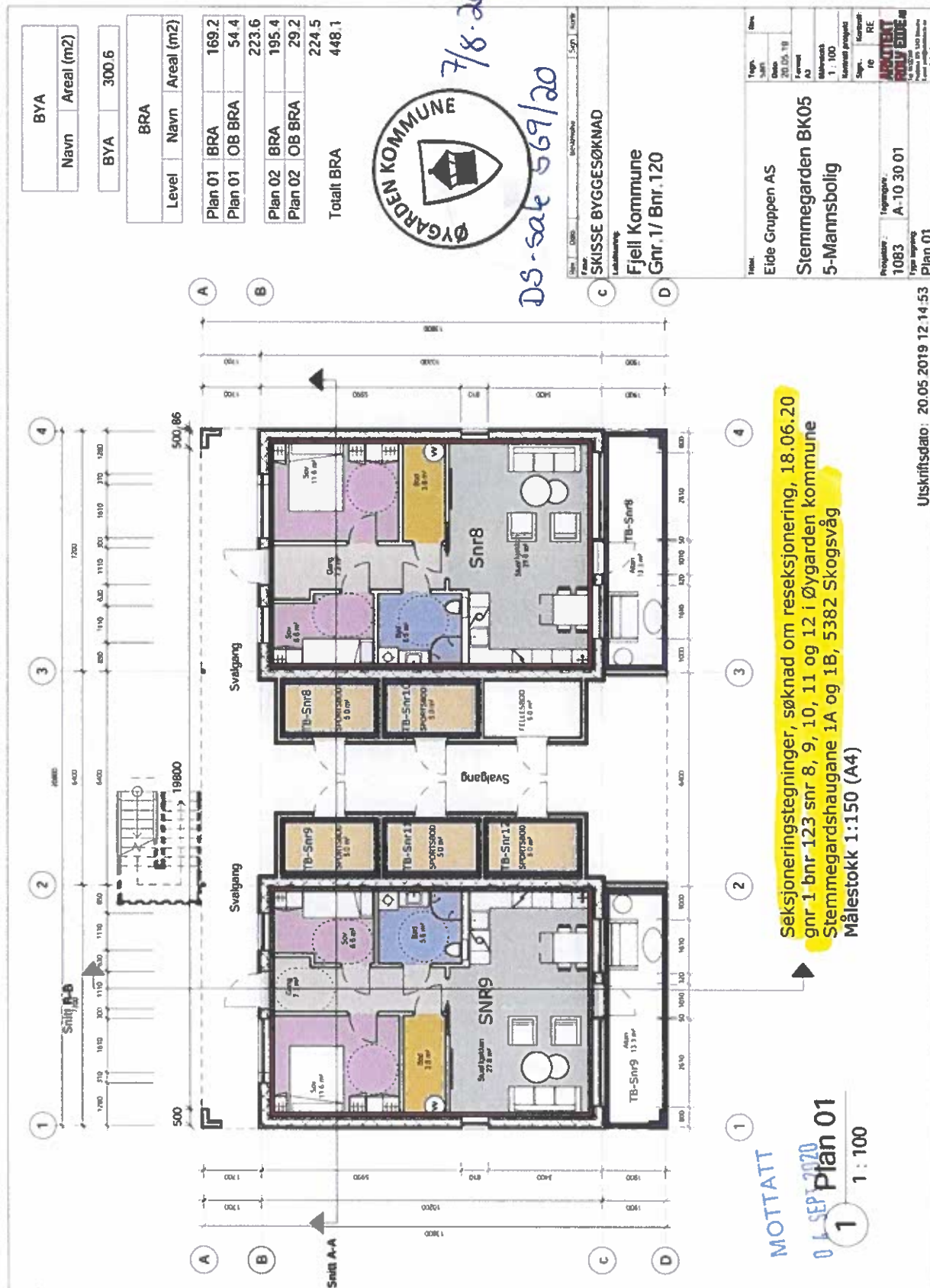
04 SEPT 2020

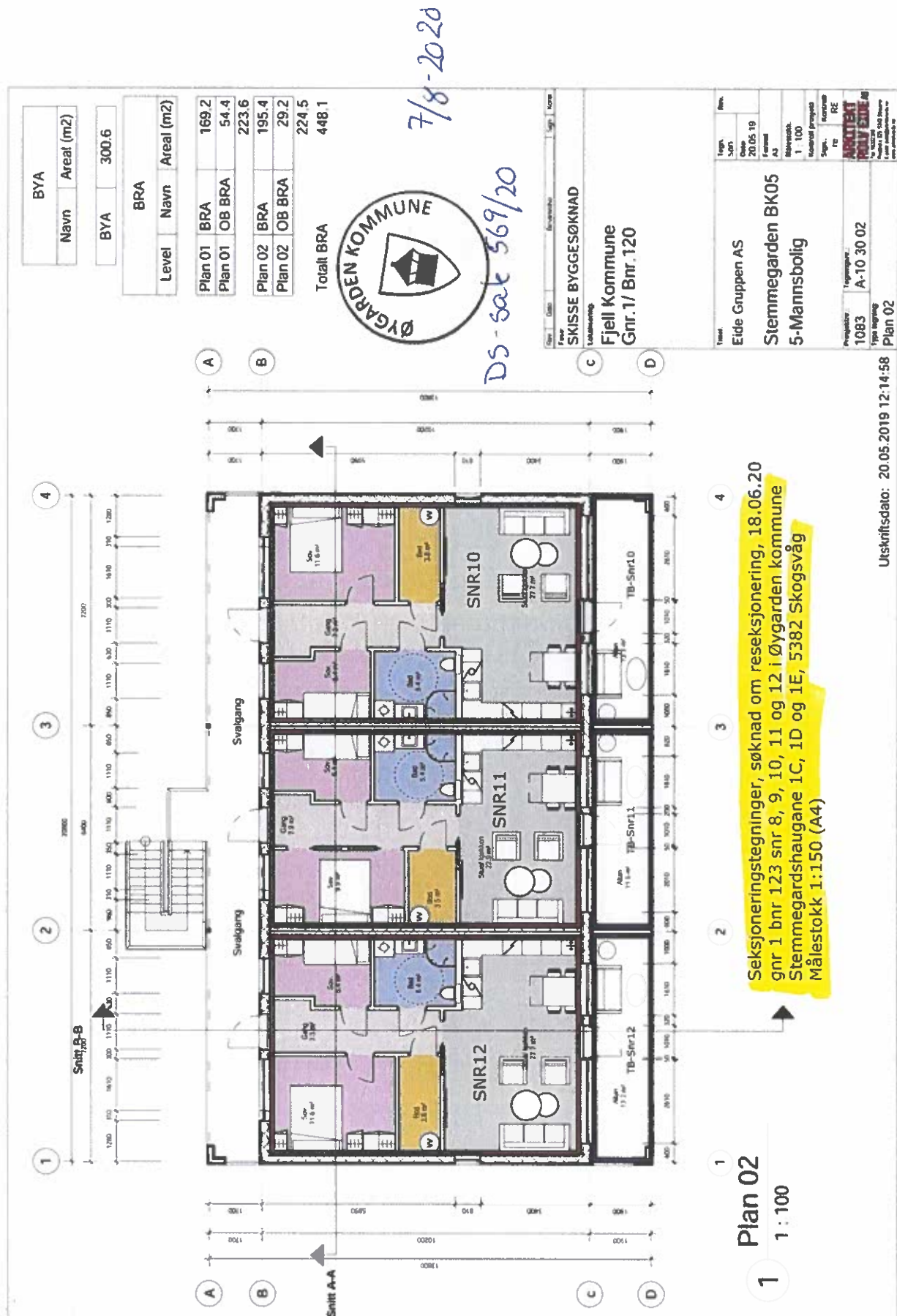


SØKNADSTEING		300-B	
B1	BYGG	30.01.19	1:150
B2	ETASJE	30.01.19	1:150
B3	BYGG	30.01.19	1:150
B4	ETASJE	30.01.19	1:150
B5	BYGG	30.01.19	1:150
B6	ETASJE	30.01.19	1:150
B7	BYGG	30.01.19	1:150
B8	ETASJE	30.01.19	1:150
B9	BYGG	30.01.19	1:150
B10	ETASJE	30.01.19	1:150
B11	BYGG	30.01.19	1:150
B12	ETASJE	30.01.19	1:150
B13	BYGG	30.01.19	1:150
B14	ETASJE	30.01.19	1:150
B15	BYGG	30.01.19	1:150
B16	ETASJE	30.01.19	1:150
B17	BYGG	30.01.19	1:150
B18	ETASJE	30.01.19	1:150
B19	BYGG	30.01.19	1:150
B20	ETASJE	30.01.19	1:150
B21	BYGG	30.01.19	1:150
B22	ETASJE	30.01.19	1:150
B23	BYGG	30.01.19	1:150
B24	ETASJE	30.01.19	1:150
B25	BYGG	30.01.19	1:150
B26	ETASJE	30.01.19	1:150
B27	BYGG	30.01.19	1:150
B28	ETASJE	30.01.19	1:150
B29	BYGG	30.01.19	1:150
B30	ETASJE	30.01.19	1:150
B31	BYGG	30.01.19	1:150
B32	ETASJE	30.01.19	1:150
B33	BYGG	30.01.19	1:150
B34	ETASJE	30.01.19	1:150
B35	BYGG	30.01.19	1:150
B36	ETASJE	30.01.19	1:150
B37	BYGG	30.01.19	1:150
B38	ETASJE	30.01.19	1:150
B39	BYGG	30.01.19	1:150
B40	ETASJE	30.01.19	1:150
B41	BYGG	30.01.19	1:150
B42	ETASJE	30.01.19	1:150
B43	BYGG	30.01.19	1:150
B44	ETASJE	30.01.19	1:150
B45	BYGG	30.01.19	1:150
B46	ETASJE	30.01.19	1:150
B47	BYGG	30.01.19	1:150
B48	ETASJE	30.01.19	1:150
B49	BYGG	30.01.19	1:150
B50	ETASJE	30.01.19	1:150
B51	BYGG	30.01.19	1:150
B52	ETASJE	30.01.19	1:150
B53	BYGG	30.01.19	1:150
B54	ETASJE	30.01.19	1:150
B55	BYGG	30.01.19	1:150
B56	ETASJE	30.01.19	1:150
B57	BYGG	30.01.19	1:150
B58	ETASJE	30.01.19	1:150
B59	BYGG	30.01.19	1:150
B60	ETASJE	30.01.19	1:150
B61	BYGG	30.01.19	1:150
B62	ETASJE	30.01.19	1:150
B63	BYGG	30.01.19	1:150
B64	ETASJE	30.01.19	1:150
B65	BYGG	30.01.19	1:150
B66	ETASJE	30.01.19	1:150
B67	BYGG	30.01.19	1:150
B68	ETASJE	30.01.19	1:150
B69	BYGG	30.01.19	1:150
B70	ETASJE	30.01.19	1:150
B71	BYGG	30.01.19	1:150
B72	ETASJE	30.01.19	1:150
B73	BYGG	30.01.19	1:150
B74	ETASJE	30.01.19	1:150
B75	BYGG	30.01.19	1:150
B76	ETASJE	30.01.19	1:150
B77	BYGG	30.01.19	1:150
B78	ETASJE	30.01.19	1:150
B79	BYGG	30.01.19	1:150
B80	ETASJE	30.01.19	1:150
B81	BYGG	30.01.19	1:150
B82	ETASJE	30.01.19	1:150
B83	BYGG	30.01.19	1:150
B84	ETASJE	30.01.19	1:150
B85	BYGG	30.01.19	1:150
B86	ETASJE	30.01.19	1:150
B87	BYGG	30.01.19	1:150
B88	ETASJE	30.01.19	1:150
B89	BYGG	30.01.19	1:150
B90	ETASJE	30.01.19	1:150
B91	BYGG	30.01.19	1:150
B92	ETASJE	30.01.19	1:150
B93	BYGG	30.01.19	1:150
B94	ETASJE	30.01.19	1:150
B95	BYGG	30.01.19	1:150
B96	ETASJE	30.01.19	1:150
B97	BYGG	30.01.19	1:150
B98	ETASJE	30.01.19	1:150
B99	BYGG	30.01.19	1:150
B100	ETASJE	30.01.19	1:150

Oppbavde leieringar
for reise/overnatting

[illegible]





EIE BERGEN VEST OG FYLLINGSDALEN
NEDBERGEVEIEN 11
5178 LODDEFJORD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 95-24-0087 (Tobias Nordahl-Pedersen)
Vår referanse: 3445392/23696920
Bestilling: C3 2024-04-11 (2) 64

Dato
11.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
358605	200	26.3.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4626 ØYGARDEN	1	123	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602515011
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
951996777

Navn
FJELL KOMMUNE

Adresse
Postboks 184, 5342 STRAUME

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
996851702

Navn
EIDE BOLIGUTVIKLING AS

Bruksenhet
Idrettsvegen 143, 5353 STRAUME

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
1246

Gnr
1

Bnr
123

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1246	1	123	0	1	123 / 1219	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	1	123	0	2	96 / 1219	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	1	123	0	3	96 / 1219	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	1	123	0	4	96 / 1219	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	1	123	0	5	96 / 1219	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	1	123	0	6	96 / 1219	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	1	123	0	7	125 / 1219	Boligseksjon	Nei	Nei
1246	1	123	0	8	100 / 1219	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	1	123	0	9	82 / 1219	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	1	123	0	10	91 / 1219	Boligseksjon	Nei	Nei
1246	1	123	0	11	109 / 1219	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	1	123	0	12	109 / 1219	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 358605 Tinglyst: 26.03.2019
STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Fjell kommune	Postboks 184, 5342 STRAUME	Kjetil Hjelte

1. Opplysninger om Innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Eide Boligutvikling AS	996851702	Kjetil@eidegruppen.as	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Idrettsveien 143	5353	Straume	47713381

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1246	Fjell kommune	1	123	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis sam brøk)
28085746016	Marit Anbjørg Thorkilsen	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	123	B	13				25				37			
2	B	96	B	14				26				38			
3	B	96	B	15				27				39			
4	B	96	B	16				28				40			
5	B	96	B	17				29				41			
6	B	96	B	18				30				42			
7	B	125		19				31				43			
8	B	100	B	20				32				44			
9	B	82	B	21				33				45			
10	B	91		22				34				46			
11	B	109	B	23				35				47			
12	B	109	B	24				36				48			
Sum tellere:		1219		Nevner =		1219									

Dato	Innsenderens underskrift
09.10.2018.	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspiktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

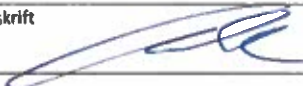
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

09.10.2018.

Innsenderens underskrift



8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

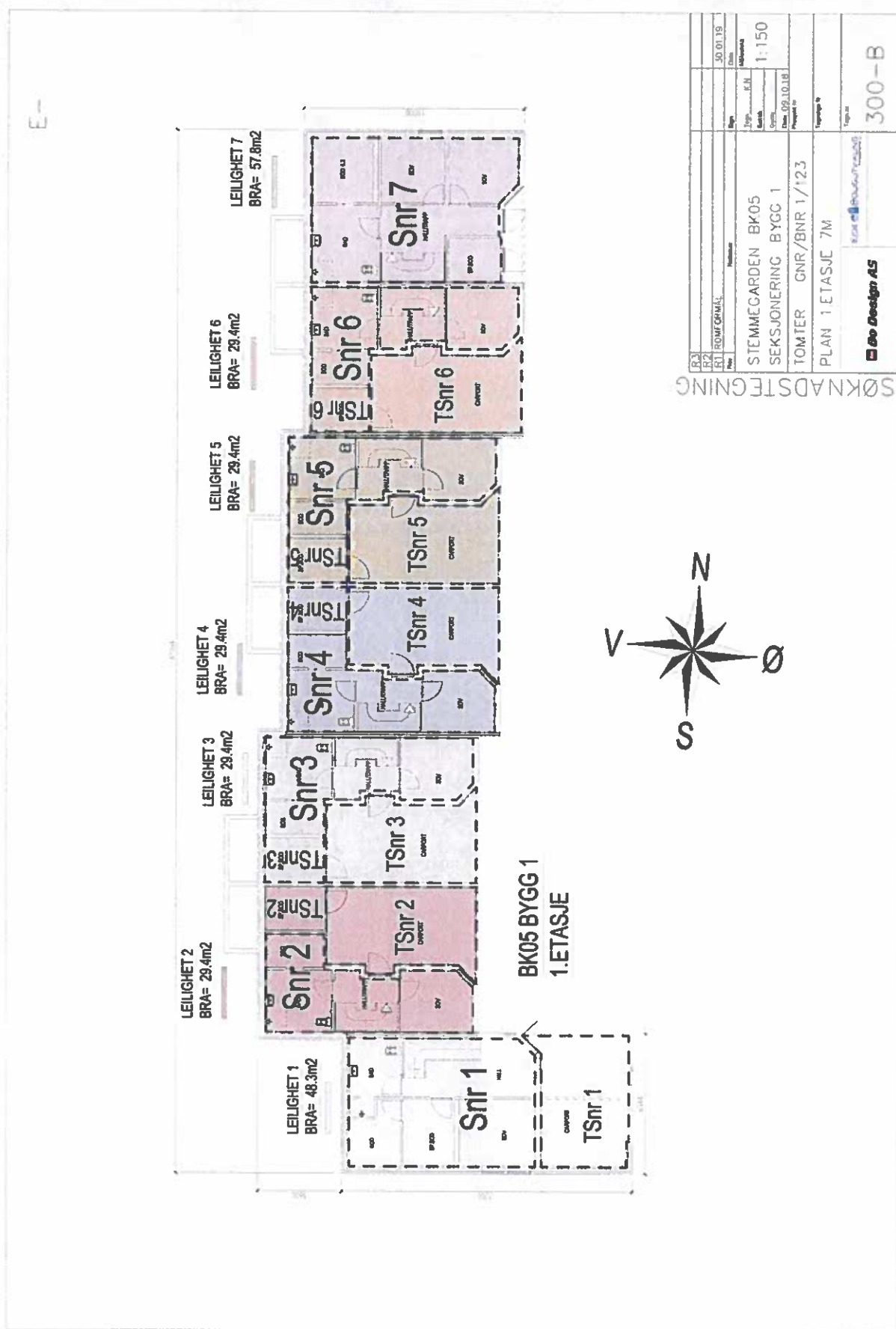
9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

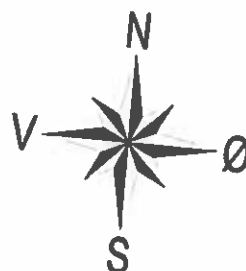
10. Underskrifter		
Sted og dato 09.10.2018	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Eide Boligutvikling AS V/Christian Eide
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

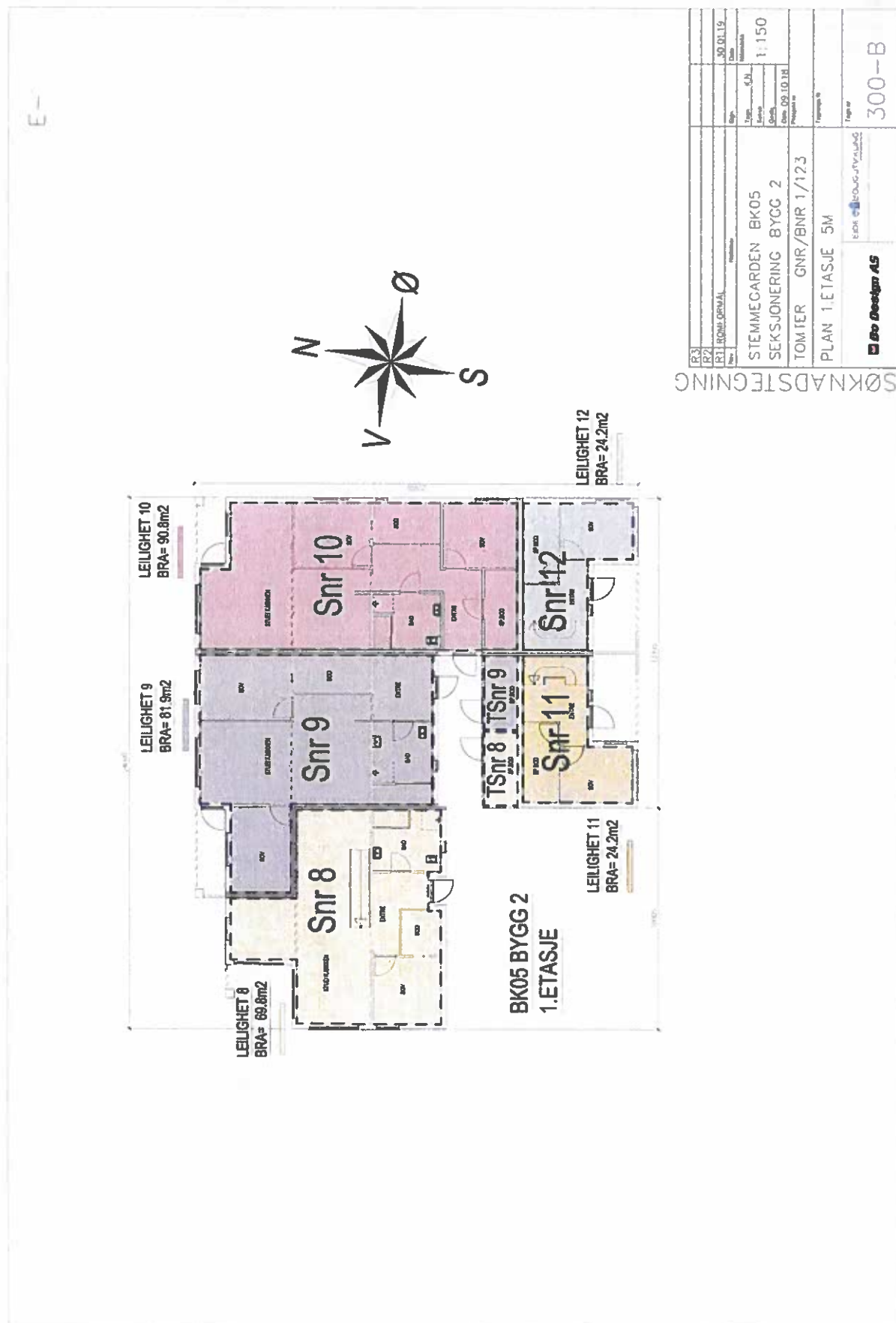
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommun.nr. 1246	Kommunens navn Fjell	Gårdsnr. 1	Bruksnr. 123	Festenr.
Dato 31.01.2019	Underskrift Åge Opheim	Stempel 		
Dato	Innsenderens underskrift 			

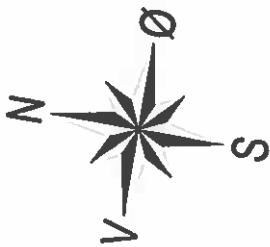
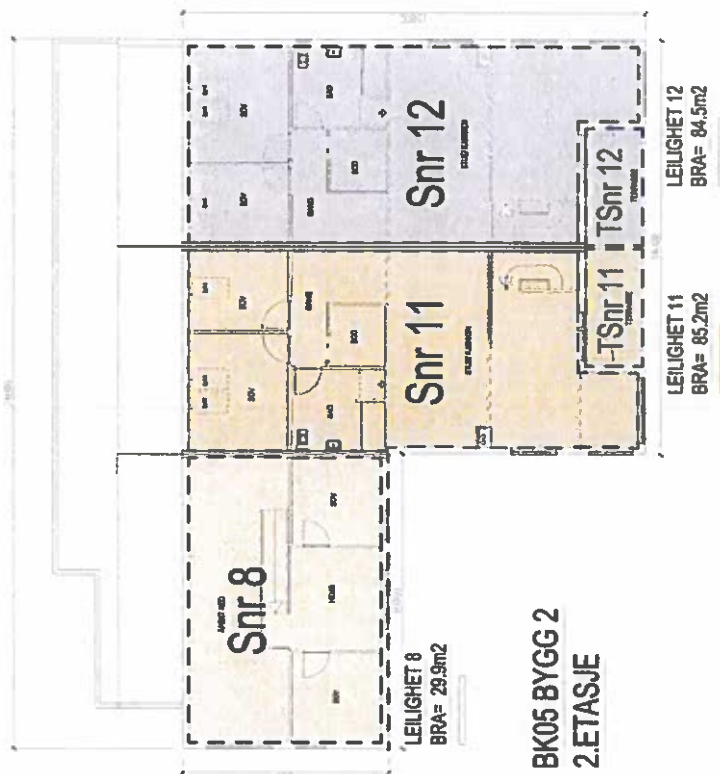






SØKNADSTEKNING



[illegible]

Tilstandsrapport



Enderekkehus



Stemmegardshaugane 3 A, 5382 SKOGSVÅG



ØYGARDEN kommune



gnr. 1, bnr. 123, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 14.04.2024

Rapportdato: 29.04.2024

Oppdragsnr.: 10147-1355

Referansenummer: OU1802

Autorisert foretak: Edvardsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Støldal Edvardsen



EDVARDESEN
TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Edwardsen Takst AS

Edwardsen Takst AS er et uavhengig firma drevet av Frode Edwardsen.

Foretaket er stiftet i 2012 og er godkjent medlemsbedrift av Norsk Takst, og er følgelig underlagt NT's etiske regelverk. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk.

Alle NT's medlemmer gjennomgår årlig obligatorisk etterutdanning i regi av Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom i Bergen og omegn.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet.
- Trykktest av nybygg.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Byggelånskontroll, rådgivning mm.

Edwardsen er utdannet, tømrer, byggmester og takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som byggeleder og prosjektleder, har undertegnede bred erfaring og et godt grunnlag for kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.



Rapportansvarlig

Frode Støldal Edwardsen

frode@edwardsentakst.no

401 00 642



EDVARSEN
TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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.



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.



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.



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.



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.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET:

Enderekkehus.

Boligen er oppført i 2019.

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført 2019

Boligen skal derfor være oppført i henhold til teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler og boligens tilstand henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Enderekkehus - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flat sperrekonstruksjon, sutak. Isolert lukket. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Ikke mulig å kontrollere konstruksjonen mht lufting, beslag og gjennomføringer.

Flatt tak og tekket med takfolie av Sarnafil eller tilsvarende membranbelegg. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. HMS. Det var ikke mulig å besiktige bygningsdelen under bafaring.

Takrenner og nedløp i stål.

Yttervegger er oppført av bindingsverk av tre, med utvendig plater, lekter og stående kledning. Fasaden er delvis kledd med fasadeplater.

Malte vinduer med isolerglass i trekarmen.

Hvit ytterdør med isolerglass.
Hvit ytterdør til bod. Utvendig adkomst.
Treskyvedør med isolerglass i malt trekarm.

Terrasseplattning på 35 m².
Trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i boligen er bekledd med:
- Laminat og fliser. Støpt gulv i utv. bod.

Veggene i boligen er bekledd med:
- Malte plater.

Takene i boligen er bekledd med:
- Malte plater og malt betong.

Kommentar:

Leilighetens overflater holder en normal standard, overflater har alminnelig brukslitasje ut ifra alder.

Noen sprekker/riss i enkelte overganger må være forventet.

Det er registrert bom i enkelte gulvfliser mot ytterdør.

Manglende overgangslist mot rekkverk i trappeløp.

Bygningen har etasjeskille i tre.

Kommentar:

Ingen store merkbare skjevheter/retningsavvik ble registrert på befaringen.

Det er tilrettelagt for rørrør i stål.
Ingen ildsted.

Bygget er under 5 år, samt ingen synlige indikasjoner på avvik. I hovedsak er det våtrom som tilstøter grunnmur med tilstøtende masser. Hulltaking mot grunn er derfor ikke utført. Det er ikke registrert utslag ved fukstsøk.

Innvendig malt trapp av tre. Beisete trinn.
Håndløper og rekkverk.

Kommentar:

Noe knirk i trapp.

Boligen har malte glatte innvendige dører.

Kommentar:

Alminnelig slitasje på innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad (9,6 m²) u-etg

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
FDV dokumentasjon er ikke framvist.
Bad med fliser på gulv og vegger. Enkelte vegger består av baderomsplater.
Varmekabler i gulv.
Innredet med vegghengt toalett, dusj og servant møblement med speil.
Mekanisk avtrekkventil.
og servant møblement med speil.
Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.
Hulltaking er ikke nødvendig, grunnet konstruksjonen er under 5 år.
Dusjsone støtet mot grunnmur og nabo.

Vaskerom (8,9 m²)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
FDV dokumentasjon er ikke framvist.
Vaskerom med fliser på gulv og sokkelflis mot vegger.
Vegger består av malte plater.
Sanitærinstallasjoner: opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.
Hulltaking er ikke nødvendig, grunnet konstruksjonen er under 5 år.

Bad (4,8 m²) 1 etg

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
FDV dokumentasjon er ikke framvist.
Bad med fliser på gulv og vegger.
Varmekabler i gulv.
Innredet med vegghengt toalett, dusj og servant møblement med speil.
Mekanisk avtrekkventil.
Hulltaking er ikke nødvendig, grunnet konstruksjonen er under 5 år.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt stålvaske, god skaplass, glatte fronter og opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert platetopp og stekeovn.

Det er ikke registrert skader eller fuktskader i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordelerskap.
Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet.

Boligen har avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Kommentar:
Det anbefales ventil i yttervegg til utv. bod.
Anlegget indikerer behov for service.

Stoppekran og vannmåler på vaskerom.
Det er montert fuktsensor tilknyttet vannstopper.
Det er ikke opplyst om mangler eller svikt på installasjoner tilknyttet Vvs anlegget.

Varmtvannsbereder på 200 liter.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn.
Antatt faste masser av sprengsteinsfylling mot fjell.
Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.
Det er ikke registrert setninger eller riss i grunnmur som tilsier at boligen er fundamentert på ustabile masser.
Dreneringen er antatt utført med selvdrenerende masser rundt og under boligen.
Drenering antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.

Grunnmur er ikke synlig.
Konstruksjonen er utvendig platet eller under terreng.
Innvendig platet.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
- Ikke kontrollert da dette er skjulte installasjoner, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, det tas følgelig forbehold vedr. dette (nedgravde ledninger/avløp kan være i bedre/dårligere stand kontra "Levetidstabeller" som er et gj-snitt.
Undersøkelse av faktisk tilstand på slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

Arealer

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

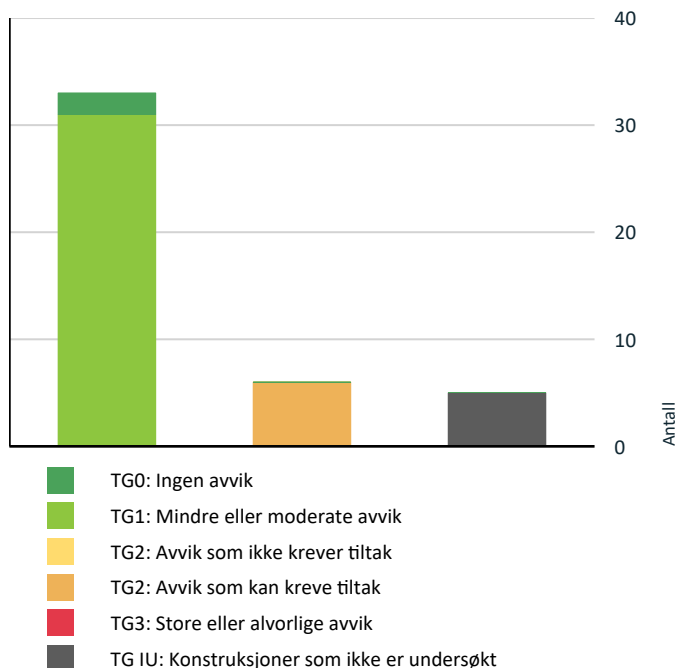
[Gå til side](#)

Enderekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > Underetasje > Bad (9,6 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad (9,6 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom (8,9 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom (8,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad (4,8 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (9,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom (8,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad (4,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENDEREKEHUS



Byggeår

2019

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Alminnelig vedlikeholdsbehov ut ifra alder.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Flatt tak og takket med takfolie av Sarnafil eller tilsvarende membranbelegg.

Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. HMS. Det var ikke mulig å besiktige bygningsdelen under bafaring.

! TG I Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

! TG I Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført av bindingsverk av tre, med utvendig plater, lekter og stående kledning.

Fasaden er delvis kledd med fasadeplater.

Det er ikke registrert vesentlige svekkelser utover normal elde og slitasje under befaring.

Kommentar:

Det kan med fordel etableres bedre lufting mellom kledning og beslag mot grunnmur. Her er det registrert lufting men den er marginal.

Fasadeplater mot grunnmur står delvis uten avstand til terreng. Platene kan med fordel trekkes opp over terreng.

Det er på ett punkt registrert mindre skade på kledning/listverk mot terrasseplattning.

! TG I Takkonstruksjon/Loft

Flat sperrekonstruksjon, sutak. Isolert lukket.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ikke mulig å kontrollere konstruksjonen mht lufting, beslag og gjennomføringer.

Ingen synlige avvik ble registrert innvendig.

! TG I Vinduer

Malte vinduer med isolerglass i trekarmer.

Tilstandsrapport

Kommentar:

Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

! TG 2 Dører

Hvit ytterdør med isolerglass.
Hvit ytterdør til bod. Utvendig adkomst.
Treskyvedør med isolerglass i malt trekarm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Slitasje/skade på tilsetning og listverk mot hoveddør.
Pakning mot dør er skadet. Døren er trekkfull.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Vedlikeholdsbehov av hoveddør.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting på 35 m².
Trekonstruksjon.

Kommentar:

Alminnelig vedlikeholdsbehov.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvene i boligen er bekledd med:
- Laminat og fliser. Støpt gulv i utv. bod.

Veggene i boligen er bekledd med:
- Malte plater.

Takene i boligen er bekledd med:
- Malte plater og malt betong.

Kommentar:

Leilighetens overflater holder en normal standard, overflater har alminnelig brukslitasje ut ifra alder.
Noen sprekker/riss i enkelte overganger må være forventet.
Det er registrert bom i enkelte gulvfliser mot ytterdør.
Manglende overgangslist mot rekkverk i trappeløp.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille i tre.

Kommentar:

Ingen store merkbare skjevheter/retningsavvik ble registrert på befaringen.
Noe knirk i gulv/bjelkelag på kjøkken.

! TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Antatt utført i hht forskrifter.
Dokumentasjon er ikke framvist.

! TG 1 Pipe og ildsted

Det er tilrettelagt for rørpipe i stål.
Ingen ildsted.

! TG 1 Rom Under Terreng

Bygget er under 5 år, samt ingen synlige indikasjoner på avvik. I hovedsak er det våtrom som tilstøter grunnmur med tilstøtende masser.
Det er ikke registrert utslag ved fukstøk.

! TG 1 Innvendige trapper

Innvendig malt trapp av tre. Beisede trinn.
Håndløper og rekkverk.

Kommentar:
Noe knirk i trapp.

! TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte glatte innvendige dører.

Kommentar:
Alminnelig slitasje på innvendige dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (9,6 M²)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
FDV dokumentasjon er ikke framvist.

Bad med fliser på gulv og vegger. Enkelte vegger består av baderomsplater.
Varmekabler i gulv.
Innredet med vegghengt toalett, dusj og servant møblelement med speil.
Mekanisk avtrekkventil.

UNDERETASJE > BAD (9,6 M²)

! TG 2 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegger og malte plater i himling.
Enkelte vegger består av baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Baderomsplater er ikke montert med underliggende bunnskinne. Platene er fuget på undersiden og montert mot gulv.
Fuge er en midlertidig forseiling av platene og krever jevnlig vedlikehold og refuging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Jevnlig vedlikehold og refuging.

UNDERETASJE > BAD (9,6 M²)

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

UNDERETASJE > BAD (9,6 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Bad med membran og plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er endret planløsning i senere tid. Døråpning mellom bad og vaskerom er flyttet.

Udokumentert og ukjent løsning mtp. tettesikt.

Baderomsplater er montert direkte mot gulv.

Gjennomføring i vegg under servant er ikke tilstrekkelig tettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse om mulig.

Gjennomføring i vegg under servant må tettes.



UNDERETASJE > BAD (9,6 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusj og servant møblelement med speil.

UNDERETASJE > BAD (9,6 M²)

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD (9,6 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig, grunnet konstruksjonen er under 5 år.

Dusjsone støtet mot grunnmur og nabo.

UNDERETASJE > VASKEROM (8,9 M²)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Tilstandsrapport

FDV dokumentasjon er ikke framvist.

Vaskerom med fliser på gulv og sokkelflis mot vegger.
Vegger består av malte plater.
Sanitærinstallasjoner: opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM (8,9 M²)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av malte plater og sokkelflis.

UNDERETASJE > VASKEROM (8,9 M²)

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er registrert ca 17 mm fall fra døråpning mot bad til topp flis ved sluk.

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.

Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

UNDERETASJE > VASKEROM (8,9 M²)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad med membran og plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av yttervegg og vegg mot bad er ikke utført med sokkelflis.

Det er endret planløsning i senere tid. Døråpning mellom bad og vaskerom er flyttet.

Udokumentert og ukjent løsning mtp. tettesikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhent dokumentasjon om mulig.

UNDERETASJE > VASKEROM (8,9 M²)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærinstallasjoner: opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM (8,9 M²)

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM (8,9 M²)

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig, grunnet konstruksjonen er under 5 år.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD (4,8 M²)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
FDV dokumentasjon er ikke framvist.

Bad med fliser på gulv og vegger.
Varmekabler i gulv.
Innredet med vegghengt toalett, dusj og servant møblelement med speil.
Mekanisk avtrekkventil.

1 ETASJE > BAD (4,8 M²)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegger og malte plater i himling.

1 ETASJE > BAD (4,8 M²)

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

1 ETASJE > BAD (4,8 M²)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad med membran og plastsluk.



1 ETASJE > BAD (4,8 M²)

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusj og servant møblelement med speil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om mulig.

1 ETASJE > BAD (4,8 M²)

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD (4,8 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig, grunnet konstruksjonen er under 5 år.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN (39,3 M²)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, nedfelt stålvaske, god skaplass, glatte fronter og opplegg for oppvaskmaskin. Integrert platetopp og stekeovn.

Det er ikke registrert skader eller fuktskader i gulv på kjøkken.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.

Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN (39,3 M²)

Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Plastrør (rør i rør) med fordelerskap.

Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Kommentar:

Det anbefales ventil i yttervegg til utv. bod.

Anlegget indikerer behov for service.

Andre VVS-installasjoner

Stoppekran og vannmåler på vaskerom.

Det er montert fuktsensor tilknyttet vannstopper.

Det er ikke opplyst om mangler eller svikt på installasjoner tilknyttet Vvs anlegget.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter.

! 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

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.

2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

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?

Ukjent

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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegget. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko ved, overnevnte forhold



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Antatt faste masser av sprengsteinsfylling mot fjell.

Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold.

Det er ikke registrert setninger eller riss i grunnmur som tilsier at boligen er fundamentert på ustabile masser.

! TG 1 Drenering

Dreneringen er antatt utført med selvdrenerende masser rundt og under boligen.

Drenering antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er ikke synlig.

Konstruksjonen er utvendig platet eller under terreng.

Innvendig platet.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Ikke kontrollert da dette er skjulte installasjoner, valgt tilstands grad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, det tas følgelig forbehold vedr. dette (nedgravde ledninger/avløp kan være i bedre/dårligere stand kontra "Levetidstabeller" som er et gj-snitt. Undersøkelse av faktisk tilstand på slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

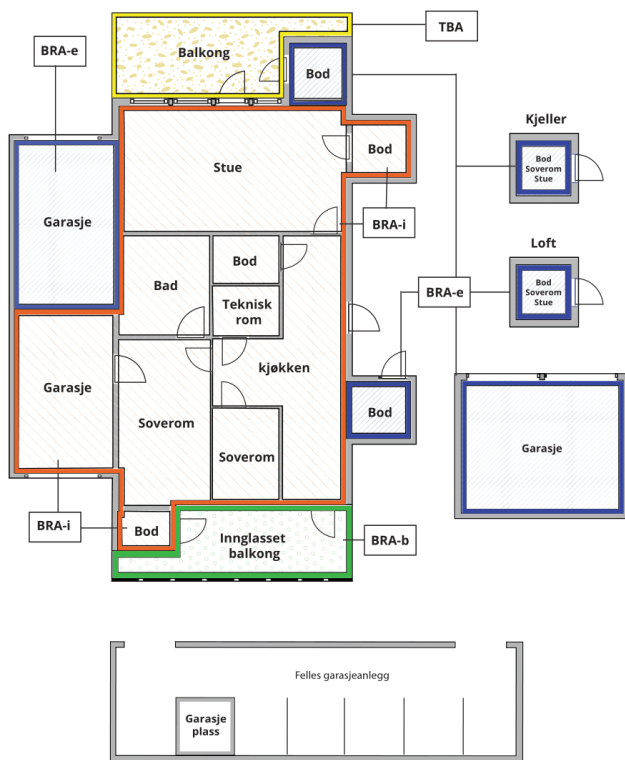
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Enderekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	52	5		57			57
1 etasje	67			67	35		67
SUM	119	5			35		124
SUM BRA	124						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp (12,9 m ²), Soverom (8,4 m ²), Soverom (9,2 m ²), Bad (9,6 m ²), Vaskerom (8,9 m ²)	Utv. bod (4,9 m ²)	
1 etasje	Stue/kjøkken (39,3 m ²), Bad (4,8 m ²), Soverom (9,6 m ²), Soverom (11,1 m ²)		

Kommentar

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler på stedet.

Oppmålt i hht. NS-3940.

Arealer beregnes og defineres etter bruken av rommet på befarrings stidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Noe avvik kan forekomme grunnet interne sjakter, påførte vegger, varierende veggtykkelser, skjevheter og annet som ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen.

Arealer oppgitt som rombenevnelse er innvendige mål. Innvendige sjakter, piper etc. kan være utelatt i arealet. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA. Arealet er ca.

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)
Enderekkehus	119	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2024	Frode Støldal Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	1	123		7	2461 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Stemmegardshaugane 3 A

Hjemmelshaver

Bt Bygg Og Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i nyere boligfelt, på Skogsvåg.
1,6 km til Sund senter. 13,2 km til Sartor senter. 27 km til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

Regulering

Regulert boligområde.

Om tomten

Felles opparbeidet tomt med gruset parkering og fellesområder.
Vestvendt terrasse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier har gitt generell info om boligen	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 symptom på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QU1802>

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

Stemmegardshaugane 1 og 3 sameie
Godkjente vedtekter pr 21.02.2023

1. Styret skal bestå av minimum er 1 styreleder, 1 nestleder og 2 medlemmer og disse skal skiftes hvert andre år
2. Vedtekter som blir stemt på må ha 2/3 flertall og det skal holde minst 1 hovedsamling i året hvor disse kan bli tatt opp
 - a) for å legge til /endre/slette vedtekter må sameie ha 2/3 Flertall
3. Alle som bor i sameiet bestemmer sammen over det utvendige, som fellesarealer, tomt og fellesareal enes vedlikehold.
 - a) Alle boenheter tar ansvar for «sin» del i felles areal utenfor hver «sin» boenhetens terrasse side eller stuevindu
 - b) På Boenhetenes felles område ved carportene / hovedinngangene gjøres dette i fellesskap og flertalls enighet om hva som blir gjort.
 - c) Det skal være ca. 1 meter fri passasje rundt hele rekkehuset/Leilighetskomplekset, på fremsiden slik at det er tilgang til alle terrassene og fri passering for lett evakuering (HMS-lovgivning).
4. Skal være 1 årlig generalforsamling hvor det behandles større saker, da går styret gjennom regnskap, budsjett og fremtidsplaner for området. Det stemmes eventuelt over forslag til utbedring og fellestiltak.
5. Sameiets husordensregler er at det skal være stille mellom kl.23:00 – kl.08.00. Det skal gis skriftlig varsel ca.10 dager før en gitt hendelse skal skje.
 - a) På helligdag fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16 skal det være helligdagsfred som intet noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.
6. Hver boenhet er pliktig til å betale fellesutgiftene og det beløpet som er fastsatt som avtalt pr. boenhet. Ved mislighold etter gjentatte purringer vil kravet videresendes til inkasso.
7. Det er 2 ulike boenheter. Alle felles utgifter skal deles likt på alle 12 boenheter, utenom boenhet nr. 1 leilighetene.
 - a) Rekkehus nr. 3 med 7 boenheter
 - b) Leiligheter nr.1 med 5 boenheter: Her er det felles hus forsikring og brannalarmanlegg service
8. Sameie har ingen form for forkjøpsretter på boenhetene.
9. Pr. dags dato er grusplassen regulert som grøntareal og gang tilgang til 6.boenheter (Dette gjelder 3a-1a-1b-1c-1d-1e-1f), Det parkeres på denne grus plassen og med dette skjer eget ansvar. (s. Det skal holdes fri for hindringer rundt leilighets boenheter
 - a) Det er tildelt ½ parkeringsplass til hver boenhet som har carport og 1½ til de andre boenhetene på parkeringsplassen, det er oppmerket. (asfalt delen)
 - b) Det er ikke lov og lade elbiler på vanlig stikkontakter utenfor boenheten. skjer dette blir det på bileiers ansvar og kan bli erstatningspliktig.
 - c) Gjesteparkering skjer på asfalt parkeringen, oppmerket

10. Sameie har felles ansvar for at rekkverk/gjerde er vedlikeholdt og ivaretatt etter HMS-lovgivningene.
11. Alle boenheter skal forholde seg til HMS- lovgivningen som gjelder i et sameie.
12. Dyrehold er tillatt. Det er ikke lov å bruke boligen eller fellesarealet på en slik måte at det er til sjenanse eller skade for andre boenheter. Man skal plukke opp etter dyret.

Referat fra Årsmøte 30.01.2024

Tilstede: Theres-Mari Limevåg, Anne Wiik, Ritha Solsvik, Olaug Ekren, Klaus Grønnerud, Katarzyna Rajczakowska, Susann Ø. Sangolt.

Frafall: Remy Sjursen, Ann-Elin Larsen, Anna Alrek, Bernt Vevle.

Saker:

1. Årsregnskap

Gjennomgang av årsregnskap fra 2023. Regnskapet er signert og godkjent av nåværende styre:

Styreleder: Theres-Mari Limevåg

Nestleder: Anne Wiik

Varamedlem: Kjell Andre K. Sangolt / Susann Ø. Sangolt

Varamedlem: Katarzyna Rajczakowska

2. Bytte av styre

Katarzyna Rajczakowska stepper opp som ny styreleder, og blir også ny kontaktperson i Leilighetsbygget. Anne Wiik stepper ned til varamedlem. Theres-Mari Limevåg stepper ned til nestleder. Ritha Solsvik går inn som varamedlem, Kjell Andre K. Sangolt stepper ut.

Nytt styre for de neste to årene er:

Styreleder: Katarzyna Rajczakowska

Nestleder: Theres-Mari Limevåg

Varamedlem: Anne Wiik

Varamedlem: Ritha Solsvik

Tillegg

- Rekkverk nedover mot postkassen er godkjent som utgiftspost i 2024.
- Avgjørelse som er blitt tatt er å ta kontakt med Entreprenør for pris oversikt til drenering og forhåndsarbeid for rør til elbillading.
- Samtaler om videre prosess ang tomt er hatt, men ingen videre avgjørelser pr dags dato. Før avgjørelser må det kalles inn til nytt møte.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Vest AS	Oppdragsnr.	95240087
Adresse	Stemmegardshaugane 3A		
Postnr.	5382	Sted	Skogsvåg
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 5 mnd ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Frende	Polise/avtalensr	1173977
Selger 1 Fornavn		Etternavn	Bt bygg og eiendom as v/ Eirik Haugland

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Bergen Tømrer AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det er etablert en skillevegg og dør, inn til hovedbad 1 etasje. Dette kan enkelt fjernes, og kan evt fjernes ved overtakelse om ønskelig.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Ja.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Ikke behov.

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Det er midlertidig brukstillatelse. Da ferdigattest ikke er utsendt pga manglende oppfylt rekke følgekrav iht Reguleringsplan. Dette gjelder alle boligene i rekken.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Har fått høre fra nabo, det var mus i huset i 2019, dette skyldes mest sannsynlig dårlig muse sikring ved kledning. Det skal ha vært utbedret etter dette. Det er ikke oppdaget noe av dette i vårt eie.

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Boligen har vært utleid i vårt eie.

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Stemmegardshaugane 3A

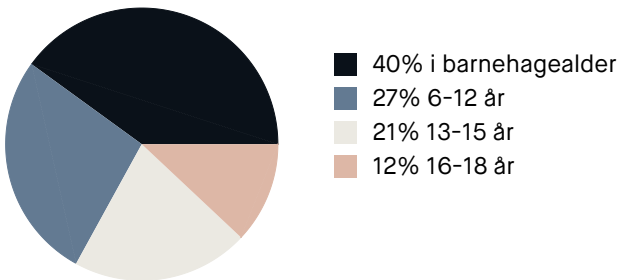
Offentlig transport

Trengereid Slettebakken	8 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.6 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	32 min
Linje L4, F4, R40	
27.8 km	
Bergen Flesland	35 min

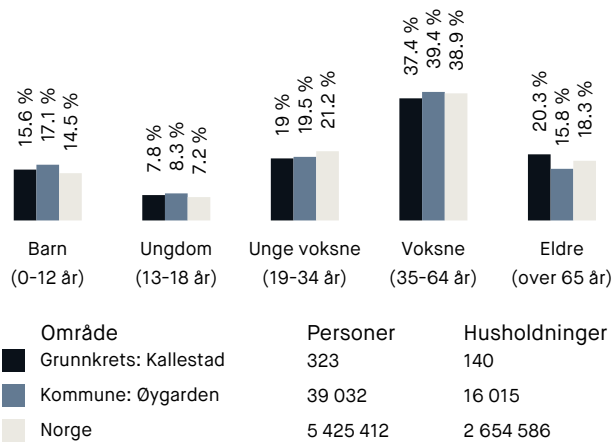
Skoler

Skogsvåg skule (1-7 kl.)	4 min
230 elever, 13 klasser	
2.7 km	
Sund ungdomsskule (8-10 kl.)	14 min
349 elever, 14 klasser	
11.2 km	
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.)	17 min
474 elever, 19 klasser	
12.5 km	
Sotra vgs - avd. Sund	6 min
400 elever, 25 klasser	
3.2 km	
Sotra vidaregåande skule	17 min
720 elever	
12.6 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Skogsvåg barnehage (0-5 år)	22 min
73 barn	
1.6 km	
Sauafjellet Fus barnehage (0-5 år)	5 min
75 barn	
2.6 km	
Spildepollen barnehage (1-5 år)	9 min
88 barn	
6.2 km	

Dagligvare

Rema 1000 Skogsvåg	14 min
PostNord	
1.1 km	
Kiwi Sund Senter	20 min

Sport

Hald stadion	20 min
Ballspill, fotball	
1.5 km	
Tellnes skule ballbinge	4 min
Ballspill	
2.5 km	
Sprek & Blid Skogsvåg	17 min



Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter

Kjelde: ØYVAR AS

Gjeld eigedom:

Kommunenr: 4626

Gardsnr: 1

Bruksnr: 123

Seksjonsnr: 7

Adresse: Stemmegardshaugane 3 5382

Referanse: 95-24-0087

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod:

Avgift	Årleg avgift inkl.mva
Vatn	3932,32
Avløp	7248,68
Renovasjon	4102
Septik	

Kommentar:

Årlige avgifter vann/avløp inkluderer et estimert forbruk på 84 m3 som faktureres akonto for 2024. Vi anbefaler at vannmåler leses av ved eierskifte da reelt forbruk av vann og avløp kan avvike fra akonto innbetaling. Vi har ikke anledning til å sende avregning på vannmåler på annet tidspunkt enn ved årsslutt, dette må derfor gjøres opp mellom ny og gammel eier.

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanhegen og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i sambheng med eigedomsførespurnader.



Fjell kommune

Plan- og utbyggingssjefen

Postboks 184

5342 STRAUME

Melding om vedtak

Delegert Plan- og utbyggingssjefen - saksnr 19/174

Mottakar:

EIDE BOLIGUTVIKLING AS

Idrettsvegen 143

5353 STRAUME

Mellombels bruksløyve jf. pbl. § 21-10

Saksnr		Løpenr	
2017/4109		30820/2019	
Eigedom/byggjestad			
Stemmegarden			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
1	123		
Ansvarlig søker:		Tiltakshaver:	
Eide Boligutvikling AS		Vacuri AS	

Spesifikasjon

Søknad bruksløyve motteke:	Søknad bruksløyve komplett:	
Motteke 23.09.2019	23.09.2019	
Løyvet omfattar:	Kva slags bygg/tiltak:	
Seksjon 6-7	Bygg med 7 bueinignar	
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Vedtaksnr.:
Delegert plan- og utbyggingssjefen	23.04.2018	DPU.18/129
Oppdatert gjennomføringsplan:		
Versjonsnr. 4, datert 23.09.2019		

Merknader

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

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

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

Frist for å sende inn søknad om ferdigattest vert sett til 1.11.2019.

Klage

Mellombels bruksløyve 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	27.09.2019	Elena Daae Lampe

Brevet er godkjent elektronisk og har difor ingen underskrift.

VACURI AS

FJELL VATN AVLØP OG RENOVASJON AS

Trossavika 39

Lonavegen 20

5365

5353

TURØY

STRAUME



Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 10.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	123	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Stemmegardshaugane 3A, 5382 SKOGSVÅG								

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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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		
Delarealer	Delareal	2 461 m ²	
	KPHensynsonenavn	H900_29	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	2 461 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

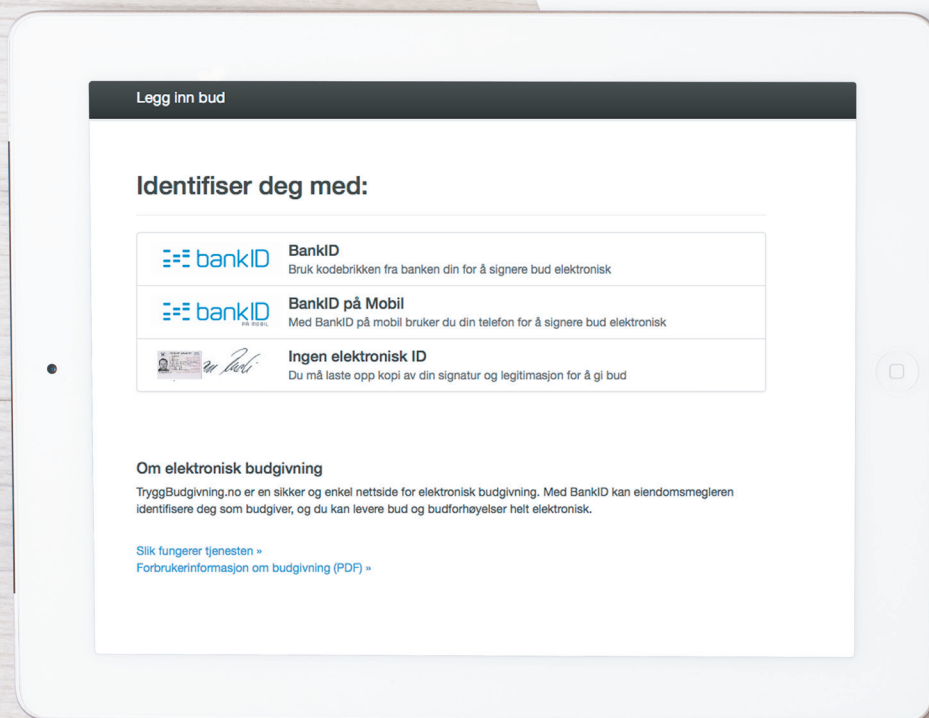
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620110011
-----------	--------------

Navn	343 DP Stemmegarden, Trengereid (1-3 mfl)		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	19.12.2013		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/5685/4626_124620110011_Endring1_Stemmegarden_F%c3%b8resegn_170118.PDF		
Delarealer	Delareal	2 460 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
	Feltnavn	BK05	
	Delareal	137 m ²	
	RPHensynsonenavn	H220_01	

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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3268370/vufkdambwy>
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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, 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/avgrensningskabel 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



Tobias Nordahl-Pedersen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

47 33 15 30

top@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

Premium rådgivning

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

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

EIEs råeste eiendomsmeglerkontor finner du i Bergen Vest. Om du ønsker å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. I EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen finner du engasjerte og dyktige mennesker, som alle jobber mot samme mål; Norges beste presentasjon og salg av nettopp din bolig. 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.

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Norges råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylinger sørger for en god og sikker totalleveranse. Vi har høyt fokus på lokalkunnskap og har derfor samlet de beste megleren i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra på et sted. EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen er svært opptatt av kvalitet, samt yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsmeglere som er eksperter i området, de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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

eiemeglerbooking.no



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