



*ØYRAVEGEN 155
NAUSTDAL*



ØYRAVEGEN 155
NAUSTDAL

INNHOLD

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmeglere
26	Plantegning
33	Området
33	Økonomi
34	Om sameiet
34	Offentlige forhold
35	Øvrige kjøpsforhold
36	Megler
39	Vedlegg
40	Takst
56	Egenerklæring
60	Vedtekter
68	Energiattest
76	Kommunalinformasjon



ØYRAVEGEN 155 NAUSTDAL

Velkommen til Øyravegen 155! Praktisk og romslig leilighet over to plan med fin beliggenhet i Naustdal og landlig utsikt. Herfra er det kort vei til sentrum for alle daglige fasiliteter og nydelige turområder. Boligen er ypperlig for barnefamilien og voksne som trenger god plass.

- 4 soverom og 2 bad
- Bodarealer på 4 og 6m²
- Vestvendt veranda på 8m² med landlig utsikt
- Lave felleskostnader (750,- per mnd)
- Nyere laminatgulv i deler av leiligheten
- Stor, felles lekeplass i sameiet
- Barnevennlig og rolig område
- Gangavstand til sentrum med butikk, barnehage, skole, legesenter og idrettshall
- Ca 14 km. til Førde

2. etg: Stue, kjøkken, bod, bad, entré og soverom.

3. etg: Gang, bad og 3 soverom.

Velkommen til visning, husk påmelding!





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

3.290.000,-

Totalpris

3.383.102,-

BRA-i

123 m²

BRA

129 m²

Antall soverom

4

Eierform

Eierseksjon

Byggeår

1996

Etasje

2

Felleskostnader

750,-

Energimerking



Felleskostnader inkluderer byggforsikring, brøyting, utvendig vedlikehold og strøm på fellesareal.

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på www.weiendomsmegling.no/eiendom/12003624

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

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.

EIENDOMSMEGLERE



EIENDOMSMEGLER

Ole Jonny Klopstad Holsen

Partner |Daglig leder |Eiendomsmegler MNEF
ole@wmegling.no

415 22 029



EIENDOMSMEGLER

Renate Ripe Johnsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
renate@wmegling.no

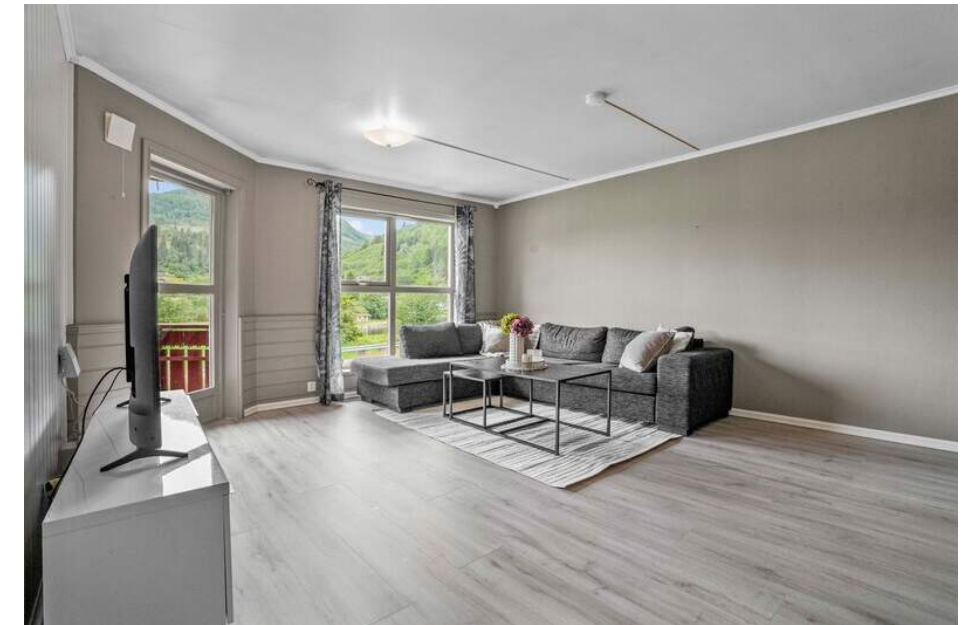
473 30 484



- Veggflater i stue og kjøkken er nymalt i lune farger -



- Hvitvarene består av integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap med fryser -



- Kjøkkenet er fra byggeår med profilerte fronter, benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskkum -

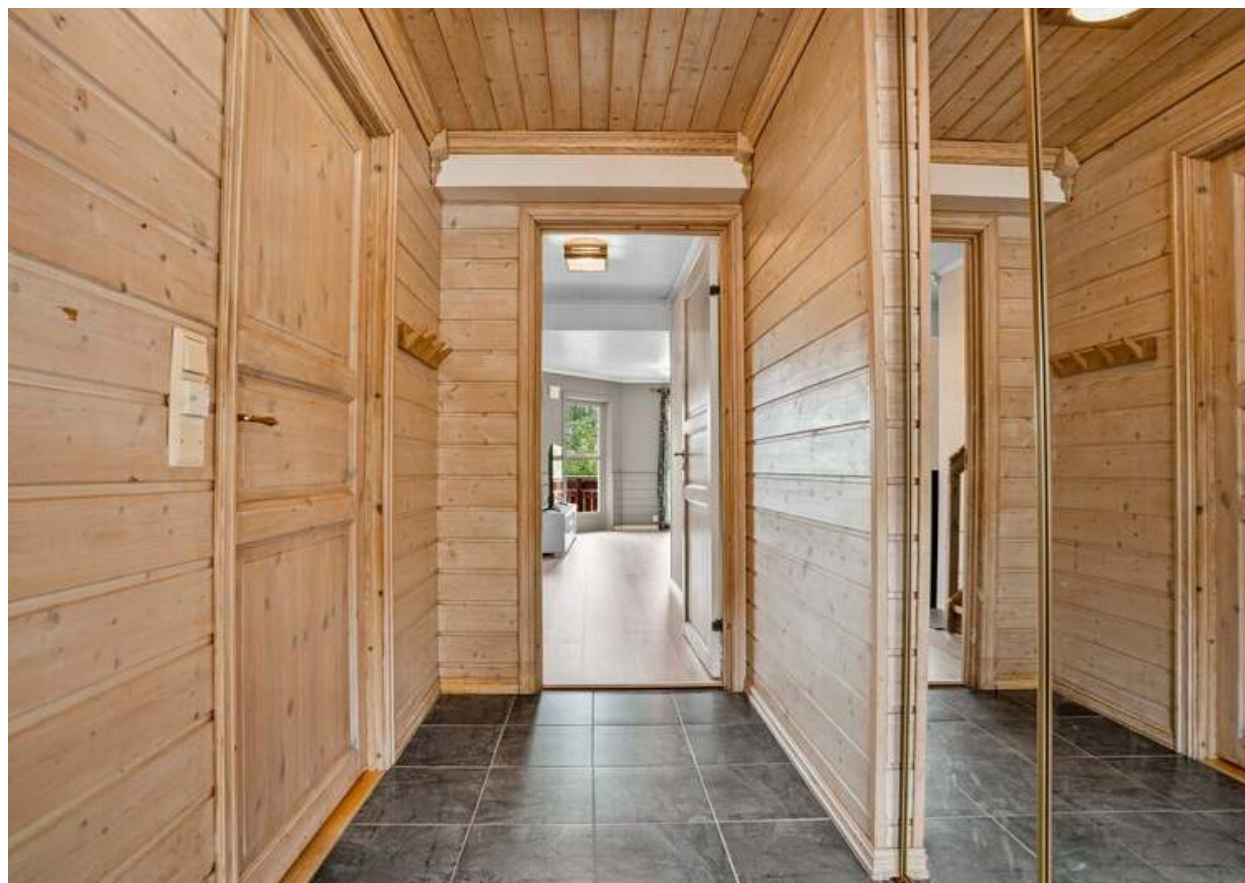




- Oppvarming i stuen med vedovn -



- Boligen har 4 romslige soverom -



- Entré har varmekabler i gulv og godt med oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe -





- Dette soverommet har nytt laminatgulv -



- Soverom 4 -



- Stor, felles lekeplass i sameiet -



- God parkeringsdekning på eiendommens felles tun -

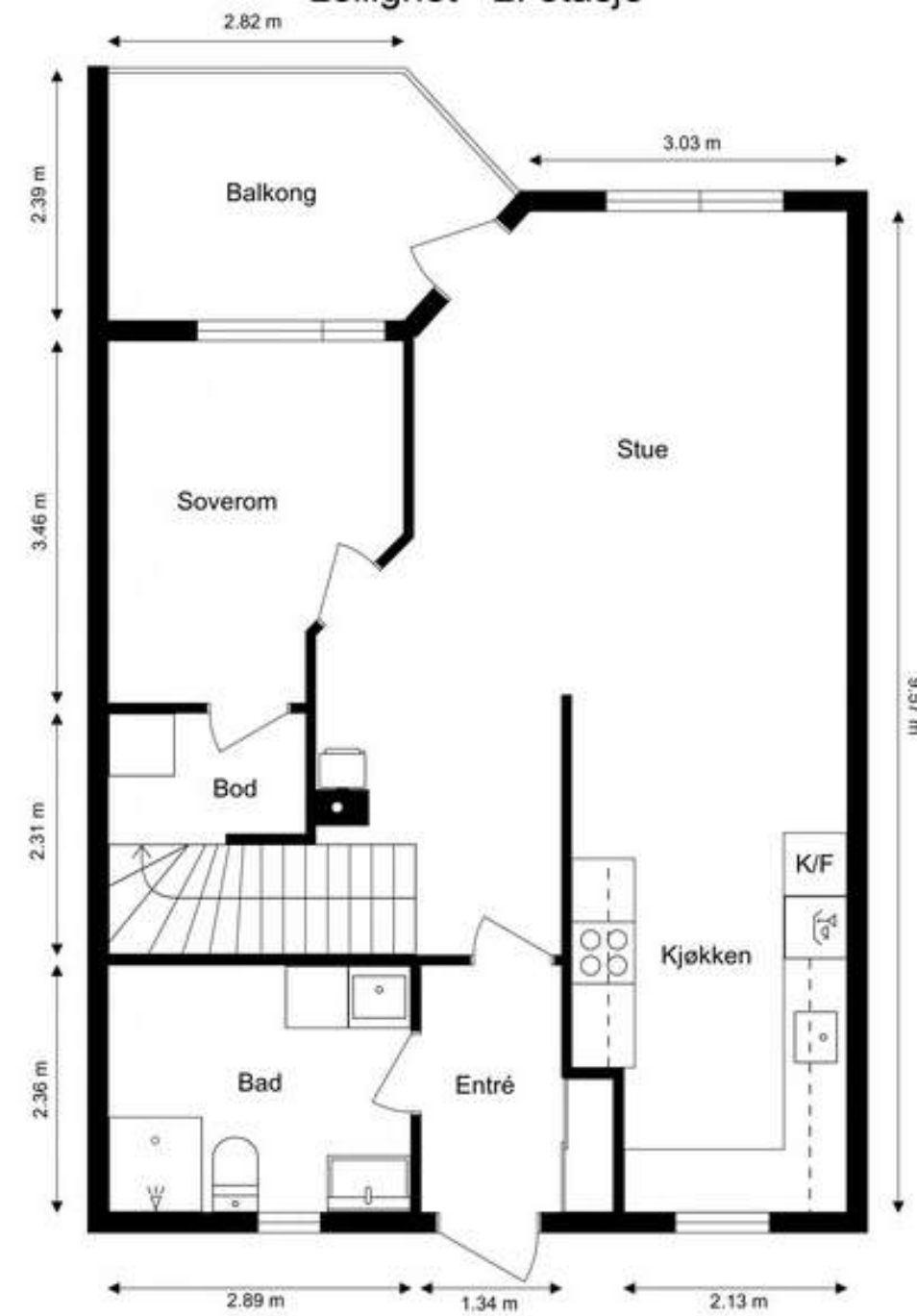


- Velkommen til visning, husk påmelding! -



PLANTEGNING

Øyravegen 155, 6817 NAUSTDAL
Leilighet - 2. etasje

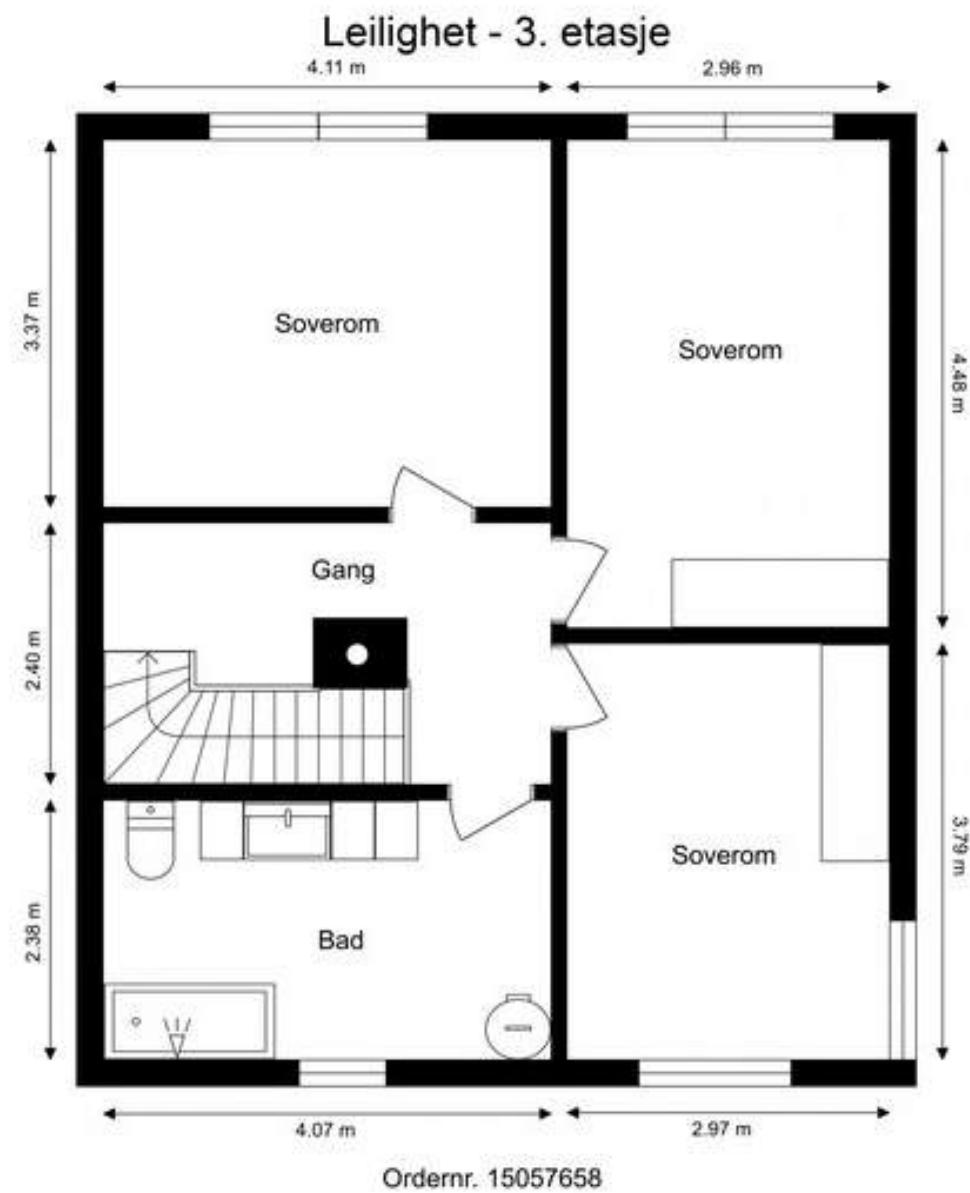


Ordernr. 15057658



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Øyravegen 155, 6817 NAUSTDAL



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til Øyravegen 155! Praktisk og romslig leilighet over to plan med fin beliggenhet i Naustdal og landlig utsikt. Herfra er det kort vei til sentrum for alle daglige fasiliteter og nydelige turområder. Boligen er ypperlig for barnefamilien og voksne som trenger god plass.

4 soverom og 2 bad
Bodarealer på 4 og 6m²
Vestvendt veranda på 8m² med landlig utsikt
Lave felleskostnader (750,- per mnd)
Nyere laminatgulv i deler av leiligheten
Stor, felles lekeplass i sameiet
Barnevennlig og rolig område
Gangavstand til sentrum med butikk, barnehage, skole, legesenter og idrettshall
Ca 14 km. til Førde

2. etg: Stue, kjøkken, bod, bad, entré og soverom.
3. etg: Gang, bad og 3 soverom.

Velkommen til visning, husk påmelding!

ADRESSE

Øyravegen 155, 6817 Naustdal

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 499, BNR 400, SNR 11 i Sunnfjord kommune

BOLIGTYPE

Eierseksjon

EIERFORM

Eierseksjon

EIER

Henrikke Andersen
Lars Helge Midtbø

AREAL OG INNHOLD

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940:2023.

Areal og fordeling pr etasje:
2.etg: 65 kvm BRA-i / 6 kvm BRA-e
3.etg: 58 kvm BRA-i

Boligen går over tre plan og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:
2.etg: Stue, kjøkken, bod, bad, entré og soverom.
3.etg: Gang, bad og 3 soverom.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

Den innvendige boden er på ca. 4 kvm.

I tillegg disponerer boligen en ekstern bod i fellesareal på ca. 6 kvm (BRA-e). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne boligen.

Arealbegreper Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.

Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også

veranda eller altan.

Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

GUA (gulvareal): Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinforasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde)

ALH (areal med lav takhøyde): Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

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

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan arealet skal måles. Standarden beskriver hvilke metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere og arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.

Målereglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsmeglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsmeglere gjelder de nye reglene for eiendomsmeglingsoppdrag som inngås fra og med 1 januar 2024.

BYGGEÅR

1996

STANDARD

Overflater:
Gulvflater belagt med laminat, fliser og gulvbelegg.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, veggplater, malt panel og panel.

Kjøkken:
Innredningen er fra byggeår med profilerte fronter, benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskkum. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Hvitewarene består av integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator med komfyrvakt.

Bad 2 etg:
Badet er fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført på ukjent tidspunkt. Badet er helfliset med gulvvarme og med panelbord i himling. Innredningen består av vegghengt servantinnredning med dører, ovenpåliggende servant, vegghengt servan, speil med overlys, dusjnise med glassdør og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Bad 3.etg:
Badet er fra byggeår med gulvbelegg med gulvvarme, tapet på vegger og malte flater og panelbord i himling. Innredningen består av vegghengt servantinnredning med dører, ovenpåliggende servant, speil med overlys, badekar og gulvstående toalett. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

VVS:
Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert på fordelerstokk på bad 3.etg.
Varmtvannsbereider på 194L plassert på bad 3. etg. Sentralstøvsuger plassert på uinnredet loft.
Mekanisk avtrekk på våtrom. Motor for mekanisk avtrekk er plassert på kaldtloft.

El-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TOMT

Felles eiet tomt for sameiet som er opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plenarealer, diverse støttemurer, lekeplass, biloppstillingsplasser og sittegrupper.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

4526 m²

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann André Larsen:
Grunn og fundamenter: Grunnmur av betong.
Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn.
Yttervegger: Yttervegger av trekonstruksjoner.
Fasaden er kledd med liggende trekledning.
Takkonstruksjoner: Saltak i trekonstruksjoner.
Yttertak er utvendig tekket med takstein fra 2021.
Gulvsystemer: Etasjeskillere av betong- og trekonstruksjoner.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

ADGANG TIL UMLEIE

Seksjonseier kan som hovedregel fritt leie ut sin egen seksjon. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning

krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

OPPVARMING

Peisovn i stue og elektriske varmekabler i entré og våtrom.

ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

TV / INTERNETT / BREDBÅND

Fiber via Enivest.

DIVERSE

Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger ikke i handelen.

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.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning medfølger. Hvitevarer på bad medfølger ikke. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

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.

OMRÅDET

BELIGGENHET

Sameiet har en fin beliggenhet med kort avstand til sentrum med tjenester som butikk, barnehage, skole, legesenter og idrettshall. Til Førde er det ca. 14 km. for ytterligere fasiliteter.

ADKOMST

Enkel adkomst fra offentlig vei.

PARKERING

Parkering og gjesteparkering på felles tomt.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 3.290.000,-

OMKOSTNINGER

3 290 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

240 (Panteattest kjøper)

586,- (Tingl.gebyr pantedokument inkl. gebyr for e-tinglysning)

776,- (Tingl.gebyr skjøte inkl. gebyr for e-tinglysning)

82 250,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 3 300 000,-))

9 250,- (Boligkjøperforsikring (valgfridd))

93 102,- (Omkostninger totalt)

3 383 102,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 3.383.102,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 669.050,- for år 2022

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 2.542.391,- for år 2022

INFO FORMUESVERDI

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

KOMMUNALE AVGIFTER

19.070,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing, branntilsyn, eiendomsskatt og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 3 880,- per 2024.

FELLESKOSTNADER

Kr 750,- pr mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer byggforsikring, brøyting, utvendig vedlikehold og strøm på fellesareal. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog

normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

OM SAMEIET

SAMEIE

Kleven Sameige

ORG.NR.

912 499 049

STYREGODKJENNELSE

Ny eier skal godkjennes av styret før overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv bærer risikoen for å bli godkjent av styret og at boligen ikke kan ikke tas i bruk før godkjenning foreligger. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag.

VEDTEKTER

Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse før budgivning.

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

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

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til.

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.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4647/499/400/11:

20.12.1995 - Dokumentnr: 5935 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:11

Overført fra: Knr:4647 Gnr:499 Bnr:400

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1996 - Dokumentnr: 1531 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/14

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Sunnfjord kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende "bustadbygg på gbnr. 99/400" datert 27.09.2007.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til boligbebyggelse ifølge Sunnfjord kommune.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør

oppmerksom på at private ledninger og vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

BETALINGSVILKÅR

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtakelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtakelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

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.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

AVHENDINGSLOVEN

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklærings skjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis

kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

LÅNEFINANSIERING

W Eiendomsmegling samarbeider med Sparebank 1 SMN og kan formidle kontakt med rådgiver dersom dette er ønskelig.

Vi gjør oppmerksom på at foretaket mottar et økonomisk vederlag fra Sparebank 1 SMN dersom formidlingen resulterer i innvilget lån.

MEGLERS VEDERLAG

Det er avtalt at selger skal betale en provisjon på 1,45% av kjøpesum. Videre skal selger betale kr. 6900,- for oppgjør, kr. 2000,- for visning, kr. 9900,- for tilrettelegging og kr. 21 000,- for markedsføring.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 6585,-

OPPDRAGSNUMMER

12003624

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 19.06.2024.

MEGLER

ANSVARLIG MEGLER

Ole Jonny Klopstad Holsen
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
Tlf 415 22 029

ole@wmegling.no

MEGLERFORETAK

W Eiendomsmegling Sunnfjord AS
Hafstadvegen 23
6800 Førde
Telefon: 415 22 029
Epost: ole@wmegling.no
Org.nr: 926 591 126



VEDLEGG

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Øyravegen 155
6817 NAUSTDAL
Gnr./Bnr.: 499/400
Seksjonsnr. : 11
Sunnfjord kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 129 m²

Totalt bruksareal (BRA): 129 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.06.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.vest@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Andre Larsen

Mobil: 92442934

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.06.2024
Referansenummer	15057658
Meglerforetakets oppdragsnummer	12-0036/24
Hjemmelshaver/selger	Henrikke Andersen/Lars Helge Midtbø
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Larsen
Tilstede på befaringen	Henrikke Andersen og Lars Helge Midtbø
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	11.06.2024 13:18

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Øyravegen 155
Postnummer/sted	6817 NAUSTDAL
Kommune	4647 - Sunnfjord
Gnr./Bnr.:	499/400
Seksjonsnr.	11
Tomt	Eiet tomt: 4526 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1996		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Kleiven beliggende i Naustdal, Sunnfjord kommune. Felles tomt for Sameiet er opparbeidet med asfaltert vei, asfalt, diverse beplantninger, plenarealer, diverse støttemurer, lekeplass, biloppstillingsplasser og sittegrupper. Frittstående boder i rekke. Egen inngang.

Leilighetsbygg oppført i 1996. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong- og trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med takstein fra 2021 (basert på opplysninger fra eier). Entrédør med ett glassfelt. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Peisovn i stue. Oppvarming med elektriske varmekabler i entré og våtrom (i følge eier). Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk. Balansert ventilasjon. Naturlig ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje og 3. etasje.

Leiligheten består av:

2. etasje: Stue, kjøkken, bod, bad, entré og soverom.

3. etasje: Gang, bad og 3 soverom.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 1 bod i frittstående felles bodrekke.

Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter på felles tomt.

Gjesteparkering på felles tomt.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad, 2. etasje		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	8	
Våtrom - Bad, 3. etasje		Overflater vegger	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
		Annet	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Dører og vinduer		Dører	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

- Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
- Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
- Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
- Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2. etasje	65	6		71	8
	Stue, kjøkken, bod, bad, entré og soverom.	Utvendig bod.			Balkong.
3. etasje	58			58	
	Gang, bad og 3 soverom.				
SUM	123	6		129	8
Total bruksareal: 129 m²					

Kommentar til areal

Ifølge eier inneholder Sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om følgende felles delte arealer: Utearealer og lekeplass.

Balkong i 2. etasje oppmålt til 8 m² (TBA).

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 60 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 58 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m².

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringsstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 119 m² P-rom og 4 m² S-rom.

Rapport

Våtrom - Bad, 2. etasje

Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger utført på ukjent tidspunkt.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Panelbord i himling.
Panelbord i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjnise med glassdør.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

TG 2

Overflater vegger

Det observeres riss og sprekker i flisfuger i dusjsonen. Forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på våtrommets slitasegrad og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.

Våtrom - Bad, 3.etasje

Baderom fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme.
Tapet på vegger.
Malte flater og panelbord i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Fordelerstokk for rør-i-rør system.
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning



TG 2

Overflater vegger

Det registreres åpning rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i veggen.
Løsningen er ikke fullgod mot eventuelle lekkasjer. Tiltak bør iverksettes.

Overflatebehandling har løsnet rundt rørgjennomføringer i våtsone. Eksakt årsak er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.

Dusjing direkte på tapet er generelt å betrakte som en løsning med forhøyet fuktrisiko.
TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Fukt i tiliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.
Basert på våtrommets slitastegrad og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.

Fallforhold (gulv)

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes til å ikke være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje er det fare for at vann kan renne ut i tiliggende arealer og forårsaker skader.

Kjøkken

Innredningen er fra byggeår med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat, fliser og gulvbelegg.
Gulvvarme i entré (basert på opplysninger fra huseier).
Vegg- og himlingsflater i malte flater, veggplater, malt panel og panel.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Peisovn i stue.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører



TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Lite ventilasjon i leiligheten. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig.
Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
Videre tiltak kan iverksettes ved behov.

Annet


Deler av etasjen har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.
Adkomst via takluke og stige.
Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje.
Gulvet er stedvis kledd med plater.
Synlige taksperrer.
Sutaksplater i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

 Overflater vegger/undertak

Piggmåling i takbjelker er utført på tilfeldige plasser (stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet). Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i bjelker (piggmåling: 10,5 vektprosent). Målingen gir likevel kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold, noe som gjør at jevnlig ettersyn av loftet alltid anbefales på et generelt grunnlag.

 Kontroll av diffusjonssperre

Dampsperran ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område (isolasjonen ble løftet opp på tilfeldig plass), uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innvendige trapper

Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskiller av betong.
Følgende rom er målt: Stue og stue (kryssmåling).

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Etasjeskiller - 3. etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Soverom og gang.

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert på fordelerstokk.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Fordelerstokk for rør-i-rør system er plassert på bad, 3. etasje.
Varmtvannsbereder på 194L (fra 1995) plassert på bad, 3. etasje.
Sentralstøvsuger plassert på uinnredet loft.
Mekanisk avtrekk (fra ukjent eksakt årstall) på våtrom. Motor for mekanisk avtrekk er plassert på kaldtloft.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 TG 2 Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. TG2 er valgt på grunn av alder. Tiltak er å holde berederen under jevnlig oppsyn.

 TGIU Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

2. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,37 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,37 meter.

3. etasje: I gang er takhøyden målt til 2,35 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,35 - 1,22 meter (skråtak).

Radon

 **TGIU** Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er EI-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet EI-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei

Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei


Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Nei

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.


 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

 Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelt.

Overbygg over entrédør.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Takvinduer

 **TG 2** Dører

Balkongdør i stue: Døren har utvendig slitasje og tegn til oppfukning. Tiltak bør påregnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc


Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 8 m².

Rekkverkshøyde er målt til 0,89 meter.

Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.

Balkongen har utebelysning.

Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 **TG 2** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt rapport vedrørende branntilsyn, datert 22.08.2023.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 04.06.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningslementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertakk inklusive undertak (under yttertakk) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningslementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Et skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videregående innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredede arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk på bad, 2. etasje]



Våtrom - [Riss i fuger]



Våtrom - [Sluk på bad 3. etasje]



Våtrom - [Løsnet overflatebehandling]



Elektrisk anlegg - [Sikringskapp]

INSTALLATØR		ANLEGGNR.		ADVARSEL!	
Haukdal Elektro AS		52x19369		Advarsel om skade på installasjonen, herunder på alle utbedringer og reparasjoner, som ikke er utført innenfor gyldighetsperioden for denne rapporten.	
TILKOBLET FASE:		STR. A		LENGDE	
KURS NR.	KURSFORTEGNELSE	STR. A	KARAKT.	LENGDE	FORL. MÅTE
1	Komfyre	20	B	2,5	
2	Slukekjøkken	15	C	1,5	
3	Stovne Bad	13	B	1,5	
4	Sluke Stovne	16	B	2,5	
5	Oppvaskemaskin	13	B	1,5	
6	Kjøkken V.F. Bad	13	B	1,5	
7	Vaskemaskin	15	B	1,5	
8	V.V. Tank	13	B	1,5	
9	Soverom Loft	15	B	1,5	
10	Bad Gang Loft	13	B	1,5	
11	Utebod	16	C	2,5	
12	Ringekraft				
13	Jordfeilbryter	63			
14	Horntidning	50			
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Sunnfjord AS	Oppdragsnr.	12003624
Adresse	Øyravegen 155		
Postnr.	6817	Sted	NAUSTDAL
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Henrikke	Etternavn	Andersen
Selger 2 Fornavn	Lars Helge	Etternavn	Midtbø

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja 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

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

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 Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja 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, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja 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 Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

21.1 Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for 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 tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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

Oprettet: 24/05/2024 16:28:18 (EES-versjon: 2)

VEDTEKTER FOR KLEVEN SAMEIGE

* * *

Vedteke i årsmøte den 28.11.2018 i medhald av lov om eigarseksjonar 16. juni 2017 nr. 65

KAP. 1 NAMN

Sameiget sitt namn er Kleven sameige, gardsnummer 99 og bruksnummer 400 i Naustdal kommune.

Sameiget består av 14 bustadseksjonar og vart oppretta ved krav om seksjonering tinglyst den 18.03.1996.

KAP. 2 RÅDERETT OVER SEKSJONANE

§ 2.1 Avgrensingar i moglegheita til å kjøpe bustadseksjonar

Ingen kan kjøpe eller på anna måte erverve fleire enn to bustadseksjonar i eitt og same eigarseksjonssameige.

§ 2.2 Rettsleg disposisjonsrett til seksjonseigarane

Seksjonseigaren disponerer fritt over eigen seksjon med dei avgrensingane som følgjer av sameigeforholdet, eigarseksjonslova og desse vedtektene. Seksjonseigaren kan fritt selje, pantsetje og leige ut sin eigen seksjon. Seksjonseigaren kan også hefte på seksjonen servituttar, forkjøpsrettar eller andre løysingsrettar og setje i verk andre rettslege disposisjonar over seksjonen.

Styret skal godkjenne ny eigar av seksjon eller leigetakar av seksjon. Styret kan berre nekte slik godkjenning dersom det ligg føre ein sakleg grunn. Forhold som er nemnde i eigarseksjonslova § 6, er aldri sakleg grunn til å nekte godkjenning.

§ 2.3 Seksjonseigarane sin rett til å bruke brukseininga og fellesareal

Seksjonseigaren har einerett til å bruke brukseininga si. Seksjonseigaren har også rett til å bruke fellesareala til det dei er berekna til eller vanlegvis vert brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og forholda. Tomta og alle delar av bygningsmassen som ikkje etter seksjoneringa vert omfatta av brukseiningane, er fellesareal.

Ein seksjonseigar kan, med samtykke frå styret, leggje opp ladepunkt for elbil og hybridbilar som kan ladast i tilknytning til ein parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre stader som styret tilviser. Styret kan berre nekte samtykke dersom det ligg føre ein sakleg grunn. Ved tilrettelegging av ladepunkt skal seksjonseigaren syte for at straum vert henta frå eige sikringsskåp. Eventuelt kan utbygging skje etter samla plan for sameiget.

Brukseininga og fellesareala må ikkje brukast slik at andre seksjonseigarar vert påførte skade eller ulempe på ein urimeleg eller unødvendig måte.

Brukseininga kan berre brukast i samsvar med føremålet. Ei endring av bruksføremålet krev reseksjonering.

I bustadsameige kan det fastsetjast i vedtektene at ein eller fleire av seksjonseigarane har einerett til å bruke bestemte delar av fellesareala i inntil tretti år. Sjø eigarseksjonslova § 25 dersom dette er aktuelt.

Det kan ikkje knytast einerett til areal som andre seksjonseigarar treng tilgang til, eller areal som etter plan- og bygningslova er avsett til felles uteopphaldsareal.

§ 2.4 Parkering og andre tiltak for seksjonseigarar med nedsett funksjonsevne

Ein seksjonseigar kan, med samtykke frå styret, gjennomføre tiltak på fellesareala som er naudsynte på grunn av nedsett funksjonsevne hjå seksjonseigaren eller medlem i husstanden. Styret kan berre nekte å samtykkje dersom det ligg føre sakleg grunn.

§ 2.5 Parkering

Oppmerkte parkeringsplassar høyrer til sameiget. Det er sett av plass til ei garasjeparkering til kvar buening. Vidare er det plass til om lag 12 parkeringsplassar som felles/eigenparkering/gjesteparkering. Kvar buening har ei utebu på om lag 6 m² i tilknytning til gangveg/køyreveg.

§ 2.6 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med egedomen som ikkje knyter seg til den einskilde brukseininga, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken som er fastsett til 1/14 for kvar seksjon, uavhengig av storleik.

Den enkelte seksjonseigaren skal betale eit beløp som vert fastsett av seksjonseigarane på årsmøtet, eller av styret, for å dekkje sin del av felleskostnadene. Beløpet kan også dekkje avsetjing av midlar til framtidig vedlikehald, påkostingar eller andre fellestiltak på egedomen dersom årsmøtet har vedteke slik avsetjing.

Inntekter av egedomen som ikkje knyter seg til den einskilde brukseininga, skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken.

Ein seksjonseigar som har betalt inn meir i felleskostnader enn det som følgjer av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mykje.

Den enkelte seksjonseigaren heftar for felles ansvar og forpliktingar etter sameigebrøken.

§ 2.7 Panterett for ansvaret til seksjonseigarane

Dei andre seksjonseigarane har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseigaren som følgjer av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarar til to gonger grunnbeløpet i folketrygda (2G) på det tidspunktet det vart teke avgjerd om gjennomføring av tvangsdekning. Panteretten omfattar også krav som skulle ha vore betalt etter at det har kome inn eit krav til namsmyndigheitene om tvangsdekning, jf. eigarseksjonslova § 31

KAP. 3 ÅRSMØTET

§ 3.1 Myndigheita til årsmøtet. Mindretalsvern

Årsmøtet har den øvste myndigheita i sameiget. Eit fleirtal på årsmøtet kan ikkje ta avgjerder som er eigna til å gje nokon seksjonseigar eller utanforståande ein urimeleg fordel på andre seksjonseigarar sin kostnad.

§ 3.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april. Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møtet og om siste frist for å levere inn saker som ein ønskjer handsama.

§ 3.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det naudsynt, eller når minst to seksjonseigarar som til saman har minst ti prosent av stemmene, krev det og samstundes opplyser om kva saker dei ønskjer handsama.

§ 3.4 Innkalling til årsmøte

Styret skal skriftleg kalle inn til årsmøtet med eit varsel som skal vere på minst åtte og høgst tjue dagar. Styret kan om naudsynt kalle inn til ekstraordinært årsmøte med kortare varsel, men varselet kan aldri vere kortare enn tre dagar.

Elektronisk kommunikasjon vert også rekna for skriftleg kommunikasjon.

Innkallinga skal tydeleg opplyse om sakene årsmøtet skal handsame. Dersom årsmøtet skal kunne handsame eit forslag som etter lova eller vedtektene må ha minst to tredjedels fleirtal av dei gjevne stemmene for å vedtakast, må hovudinnhaldet vere opplyst i innkallinga.

§ 3.5 Stemmerett - fullmakt

Alle seksjonseigarar har rett til å delta på årsmøtet med rett til å stemme, tale og å leggje fram forslag. Ektefelle, sambuar eller ein annan medlem av husstanden til eigaren av ein bustadseksjon har rett til å vere til stades og til å uttale seg. Stemmeretten følger seksjonsbrøken.

Styremedlem, forretningsfører, revisor og leigetakar av bustadseksjon har rett til å vere til stades på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsfører har plikt til å vere til stades, med mindre det openbert ikkje er naudsynt eller dei har gyldig forfall.

Ein seksjonseigar kan møte ved fullmektig. Fullmakta kan når som helst tilbakekallast. Seksjonseigaren har rett til å ta med ein rådgjevar til årsmøtet. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg dersom eit fleirtal på årsmøtet tillèt det.

§ 3.6 Saker årsmøtet skal handsame

Årsmøtet skal handsame dei sakene om er oppgjeve i innkallinga til møtet.

Utan omsyn til om sakene er nemnde i innkallinga, skal det ordinære årsmøtet

- a. Handsame årsmeldinga til styret
- b. Handsame og eventuelt godkjenne rekneskapen til styret for føregåande kalenderår
- c. Velje styremedlemer
- d. Budsjett

Årsmeldinga, rekneskap og eventuell revisjonsskildring skal seinast ei veke før ordinært årsmøte sendast ut til alle seksjonseigarar med kjend adresse. Dokumenta skal dessutan vere tilgjengelege i årsmøtet.

§ 3.7 Saker årsmøtet kan handsame

Bortsett frå saker som skal handsamast av ordinært årsmøte, kan årsmøtet berre ta avgjerd om saker som er oppgjevne i innkallinga til møtet.

Dersom alle seksjonseigarane er til stades på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta avgjerd i saker som ikkje står i innkallinga. At saka ikkje er nemnd i innkallinga, er ikkje til hinder for at styret tek avgjerd i å kalle inn til nytt årsmøte for å avgjere forslag som er sette fram i møtet.

§ 3.8 Leiing av årsmøtet og protokoll

Styreleiar leier årsmøtet med mindre årsmøtet vel ein anna møteleiar. Møteleiinga treng ikkje å vere seksjonseigar.

Møteleiaren har ansvar for at det vert ført protokoll over alle saker som vert handsama og alle avgjerder som vert tekne på årsmøtet. Protokollen skal innehalde namn på alle som er til stades, eventuelt kor mange som er representerte ved fullmektig. Han kan også innehalde referat av innlegga på årsmøtet. Ved røysting som krev samtykke frå den det gjeld, bør det gjerast greie for kven som har gjeve samtykke. Møteleiaren og minst éin seksjonseigar som vert utpeika av årsmøtet mellom dei som er til stades, skal skrive under protokollen. Protokollen skal til kvar tid haldast tilgjengeleg for seksjonseigarane. Protokollen skal førast i perm, men kan også førast på data.

§ 3.9 Fleirtalskrav ved ulike avgjerder på årsmøtet. Særleg avgrensing i myndet til årsmøtet

Avgjerder på årsmøtet vert tekne med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene med mindre anna vert bestemt i lov om eigarseksjonar eller vedtektene. Ved likt tal stemmer vert saka avgjort ved loddtrekking.

Det vert kravd minst 2/3 fleirtal av dei gjevne stemmene på årsmøtet for å ta avgjerd om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningsmassen eller tomta som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald i det aktuelle sameiget.
- b) omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar
- c) sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjonar i sameiget som høyrer til eller skal høyre til seksjonseigarane i fellesskap, eller andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning.
- d) samtykke til reseksjonering som nemnt i § 20 andre ledd andre punktum.

§ 3.10 Inhabilitet

Ingen kan delta i ei avstemming om

- a) eit søksmål mot ein sjølv eller nærstående
 - b) eige eller nærstående sitt ansvar overfor sameiget
 - c) eit søksmål mot andre eller andre sitt ansvar overfor sameiget dersom eiga interesse i saka er vesentleg og kan stri mot interessene til sameiget
 - d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er retta mot ein sjølv eller nærstående.
- Første ledd gjeld også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 3.11 Fleirtalskrav for særlege bumiljøtiltak

For tiltak som har samanheng med seksjonseigarane sine bu- eller bruksinteresser, og som går ut over vanleg forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på mindre enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene, tek ein avgjerd med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene på årsmøtet. Dersom tiltaket fører

med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene, vert det kravd eit fleirtal på minst to tredelar av dei gjevne stemmene på årsmøtet.

Dersom tiltaket etter første ledd fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseigarar på meir enn halvparten av grunnbeløpet i folketrygda på det tidspunktet tiltaket vert teke avgjerd om, kan tiltaket berre gjennomførast dersom desse seksjonseigarane uttrykkeleg samtykkjer.

§ 3.12 Avgjerder som krev semje frå alle seksjonseigarar

Alle seksjonseigarar må, enten på årsmøtet eller på eit anna tidspunkt, uttrykkeleg seie seg einige dersom sameiget skal kunne ta avgjerd om

- a) sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigedomen
- b) oppløysing av sameiget
- c) tiltak som medfører ei vesentleg endring av karakteren til sameiget

KAP. 4 STYRET M.M.

§ 4.1 Styret – samansetjing

Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha ein leiar. Styret skal ha tre medlemmer dersom ikkje anna er fastsett i vedtektene.

Årsmøtet skal velje styret med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene. Styreleiaren skal veljast særskilt. Berre myndige personar kan vere styremedlem. Styremedlemene tenestegjer i to år dersom ikkje årsmøtet har bestemt noko anna. Årsmøtet skal fastsetje eventuelt vederlag til styremedlemene.

§ 4.2 Styremøte

Styreleiaren skal syte for at styret møtest så ofte som det trengst. Ein styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret vert kalla saman.

Styremøtet skal leiast av styreleiaren. Er ikkje styreleiaren til stades, og det ikkje er valt nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiar.

Styret skal føre protokoll frå styremøta. Alle dei frammøtte styremedlemmene skal underteikne protokollen.

§ 4.3 Oppgåvene til styret

Styret skal sørgje for vedlikehald og drift av eigedomen og elles sørgje for forvaltninga av det som ligg til sameiget i samsvar med lov, vedtekter og avgjerder på årsmøtet.

§ 4.4 Stemmereglar - inhabilitet

Styret kan ta avgjerd når meir enn halvparten av alle styremedlemene er til stades. Avgjerder kan treffast med meir enn halvparten av dei gjevne stemmene. Står stemmene likt, gjer møteleiaren si stemme utslaget. Dei som stemmer for ei avgjerd, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemene.

Ein styremedlem kan ikkje delta i handsaminga eller avgjerda av noko spørsmål som medlemen sjølv eller nærstående har ei tydeleg personleg eller økonomisk særinteresse i.

§ 4.5 Plikt til å føre rekneskap

Styret skal syte for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsførsel. Styret skal legge fram rekneskapen for det førre kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 4.6 Fullmakt til å forplikte sameiget

Sameiget vert forplikta ved underskrift frå styreleiar og eitt styremedlem i fellesskap. Forpliktinga er berre gyldig dersom dei er innanfor dei rammene som er fastsett i vedtektene og eigarseksjonslova.

KAP. 5 VEDLIKEHALD

§ 5.1 Seksjonseigarane si plikt til å vedlikehalde brukseininga

Seksjonseigaren skal vedlikehalde brukseininga slik at ein førebyggjer skadar på fellesareal og andre brukseiningar, og slik at dei andre seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar også eventuelle tilleggsdelar til brukseininga.

Kvar seksjonseigar er ansvarleg for alt innvendig vedlikehald av eigen seksjon, saman med andre rom som høyrer inn under seksjonen.

For vass- og avløpsleidingar vert vedlikehaldet rekna frå innvendig stoppekrane. For elektrisk anlegg vert rekna frå hovudskåp/målarskåp. Dørene til den einskilde seksjonen, og vindauge i seksjonen, vert å vedlikehalde av den einskilde seksjonseigaren.

Anna ytre vedlikehald av eigedomen med utebuer og andre bygningar vert å vedlikehalde av sameiget. Utgifter til vedlikehald av garasjar vert å halde av garasjeigarane i fellesskap.

Ved manglande naudsynt vedlikehald hos ein seksjonseigar, kan styret etter ein månads varsel la dette bli utført for seksjonseigaren si rekning.

Seksjonseigaren skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar vert unngåtte.

Seksjonseigaren skal reinse sluk og halde avløpsrøyr opne fram til fellesleidingen. Dette gjeld også sluk på balkong eller liknande som ligg til brukseininga.

Etter eit eigarskifte har den nye seksjonseigaren plikt til å utføre vedlikehald, inkludert reparasjonar og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikta gjeld sjølv om vedlikehaldet skulle ha vore utført av den tidligare seksjonseigaren.

Kvar seksjon skal vere med på kvar fellesdugnad med minst ein time. Vidare skal kvar seksjon klippe plen og vaske avfallsdunkar i samsvar med liste som blir sett opp årleg. For dei seksjonar som ikkje utfører dette, vil sameiget krevje inn eit beløp per gong etter det styret fastset. Sameiget kan gje godtgjersle til dei som deltek på dugnad. Eventuelt vederlag og/eller bot, avgjerast på årsmøtet.

§ 5.2 Sameiget si plikt til å vedlikehalde og utbetre fellesareal m.m.

Sameiget skal halde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygningen og felles installasjonar, forsvarleg ved like. Vedlikehaldet skal utførast slik at skadar på fellesareala og dei enkelte brukseiningane vert førebygde, og slik at seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar alt som ikkje fell inn under den enkelte seksjonseigaren si vedlikehaldsplikt etter § 5.1. Vedlikehaldsplikta omfattar også reparasjon og utskifting når det er naudsynt, og utbetring av tilfeldige skadar.

Vedlikehaldsplikta omfattar også felles installasjonar som går gjennom brukseiningar, slik som røyr, leidningar og kanalar. Sameiget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom brukseiningane dersom det ikkje skaper vesentleg ulempe for den aktuelle seksjonseigaren. Seksjonseigaren skal gje sameiget tilgang til brukseininga for å vedlikehalde, installere og kontrollere installasjonar som nemnt i første og andre punktum. Kontroll og arbeid i brukseiningane skal gjevast varsel om i rimeleg tid og gjennomførast slik at det ikkje skaper unødvendig ulempe for seksjonseigaren eller andre brukarar.

Seksjonsnummer 10, 12 og 14, pliktar til ei kvar tid og stille med utebelysning i den mørke årstida. Utlegg for lyspærer dekkjast av sameiget.

Dersom sameiget ikkje held ved like fellesareala i samsvar med første og andre ledd, og det mangelfulle vedlikehaldet står i fare for å påføre eigedomen skade eller øydelegging, kan ein seksjonseigar utføre vedlikehaldet sjølv. Seksjonseigaren kan i slike tilfelle krevje å få sine nødvendige utgifter dekte på same måte som andre vedlikehaldskostnader. Før seksjonseigaren startar eit slikt vedlikehald, skal dei andre seksjonseigarane gjevast varsel i rimeleg tid. Ein kan unnlate varsel dersom det ligg føre særlege grunnar som gjer det rimeleg å late vere å varsle.

§ 5.3 Arbeid med bygningsmassen

Utskifting av vindauge og ytterdører, oppsetjing av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar eller liknande, skal skje etter ein samla plan vedteken av årsmøtet. Skal slikt arbeid utførast av seksjonseigarane sjølve, må dette berre skje etter godkjenning frå styret på førehand.

§ 5.4 Erstatningsansvar for sameiget eller sameigaren sitt mangelfulle vedlikehald

Ved mangelfult vedlikehald gjeld reglane i eigarseksjonslova.

§ 5.5 Vedlikehaldsfond

Årsmøtet kan gjere vedtak om skiping av eit fond til dekking av påreknelege framtidige vedlikehaldsutgifter. Beløpa seksjonseigarane skal betale inn til fondet, vert kravde inn saman med det månadlege beløpet til dekking av sameiget sine utgifter.

KAP. 6 ANDRE REGLAR

§ 6.1 Ordensreglar – dyrehald

Årsmøtet kan med vanleg fleirtal fastsetje ordensreglar for eigedomen.

Dyrehald er tillate. Dyrehaldet må ikkje vere til sjenanse for dei andre brukarane av eigedomen.

§ 6.2 Pålegg om sal av seksjonen og utkasting

Dersom ein seksjonseigar trass i skriftleg åtvaring vesentleg mislegheld pliktene sine, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen. Kravet om åtvaring gjeld ikkje i dei tilfella det kan krevjast utkasting etter eigarseksjonslova § 39.

Åtvaringa skal opplyse om at vesentleg misleghald gjev styret rett til å krevje seksjonen seld. Eit pålegg om sal skal gjevast skriftleg og opplyse om at seksjonen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein fastsett frist. Fristen skal ikkje setjast kortare enn seks månader frå pålegget er motteke.

Er pålegget ikkje etterkome innan fristen, kan seksjonen krevjast seld gjennom namsmyndigheitene etter reglane om tvangssal. Tvangsfullbyrdseslova §§ 4-18 og 4-19 gjeld tilsvarande. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdseslova § 11-7 første ledd vert reist innvendingar mot tvangssalet som ikkje er klart grunnlause, skal kravet om tvangssal ikkje takast til følgje utan handsaming ved allmennprosess. Reglane i tvangsfullbyrdseslova § 11-20 om det minste bod som kan stadfestast, gjeld ikkje ved tvangssal etter denne paragrafen.

§ 6.3 Fråviking av brukseininga (utkasting)

Dersom seksjonseigaren sin oppførsel medfører fare for øydelegging eller vesentleg verdiminking av eigedomen, eller seksjonseigaren sin oppførsel er til alvorleg plage eller sjenanse for dei andre brukarane av eigedomen, kan styret krevje utkasting av brukseininga etter tvangsfullbyrdseslova kapittel 13. Eit krav om utkasting kan setjast fram tidlegast samstundes med at det vert gjeve pålegg etter § 38 om sal. Kravet skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdseslova § 13-6 vert reist innvendingar mot utkastinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravet om utkasting ikkje takast til følgje utan handsaming ved allmennprosess.

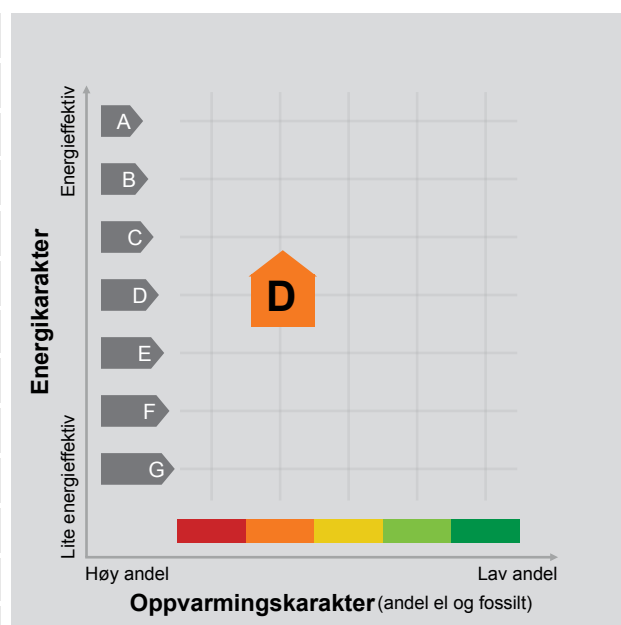
Etter reglane i paragrafen her kan det også krevjast utkasting overfor ein brukar som ikkje er seksjonseigar.

§ 6.4 Eigarseksjonslova

Lov om eigarseksjonar av 16. juni 2017 nr. 65 gjeld dersom ikkje noko anna er fastsett i ovannemnde vedtekter

ENERGIATTEST

Adresse	Øyravegen 155
Postnummer	6817
Sted	NAUSTDAL
Kommunenamn	Sunnfjord
Gårdsnummer	499
Bruksnummer	400
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15868104
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	fd4ca96b-913f-42d7-977f-2552aaaaeac6b
Dato	17.06.2024



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivannar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivannar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

- Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden**
- Tips 2: Luft kort og effektivt**
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen**
- Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig**

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utelys
- Vask med fulle maskinar

- Følg med på energibruken i bustaden
- Luft kort og effektivt

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggjeår	1996
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øyravegen 155
Postnummer: 6817
Stad: NAUSTDAL
Kommune: Sunnfjord
Bustadnummer: H0201
Dato: 17.06.2024 21:11:43
Energimerkenummer: fd4ca96b-913f-42d7-977f-2552aaaeac6b

Kommunenummer: 4647
Gårdsnummer: 499
Bruksnummer: 400
Seksjonsnummer: 11
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 15868104

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 2: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 3: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målararen kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 9: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 11: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeproessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 12: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 14: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekselet, sjå den brukarretteleinga som følgjer med.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utskifting av avtrekksvifte på bad med ny vifte med fuktstyring

Dersom avtrekksvifta på badet berre har manuell styring med stillingane "av" og "på", kan ein vurdere å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, det vil seie at vifta startar/stoppar automatisk ved behov alt etter det relative fuktinnhaldet i lufta og reduserer den totale luftutskiftinga og dermed varmetapet.

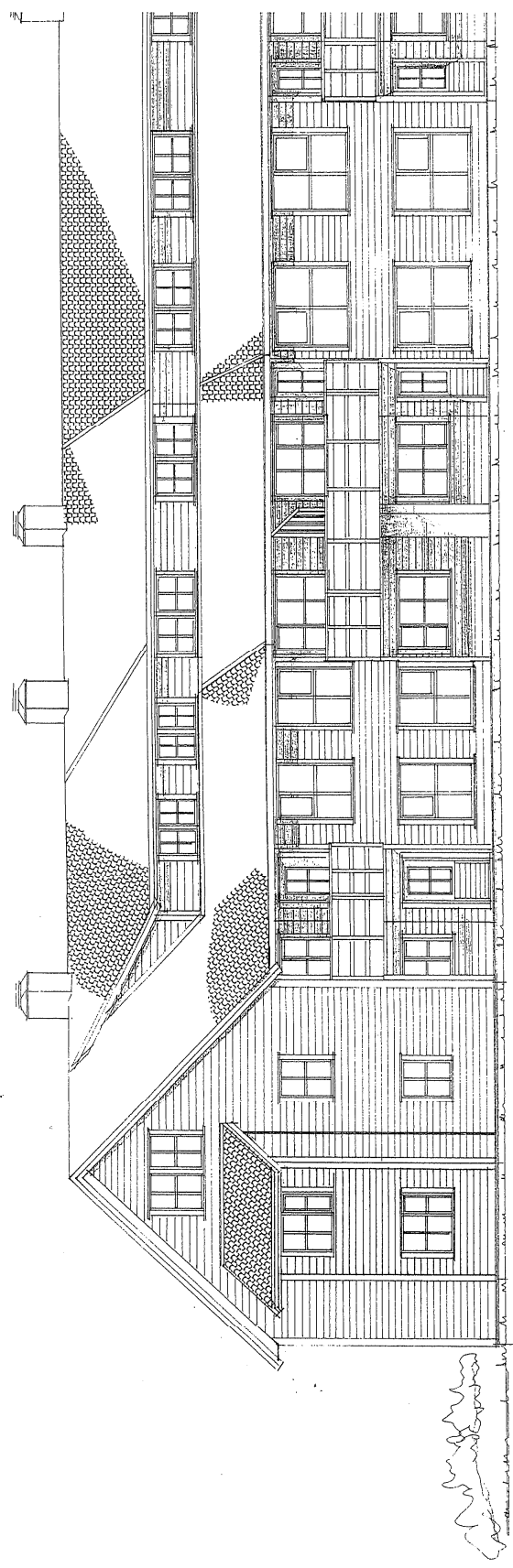
Tiltak 18: Montering av blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilatoren ikkje har blafrespjeld, bør ein montere det for å redusere luftutskiftinga og dermed varmetapet.

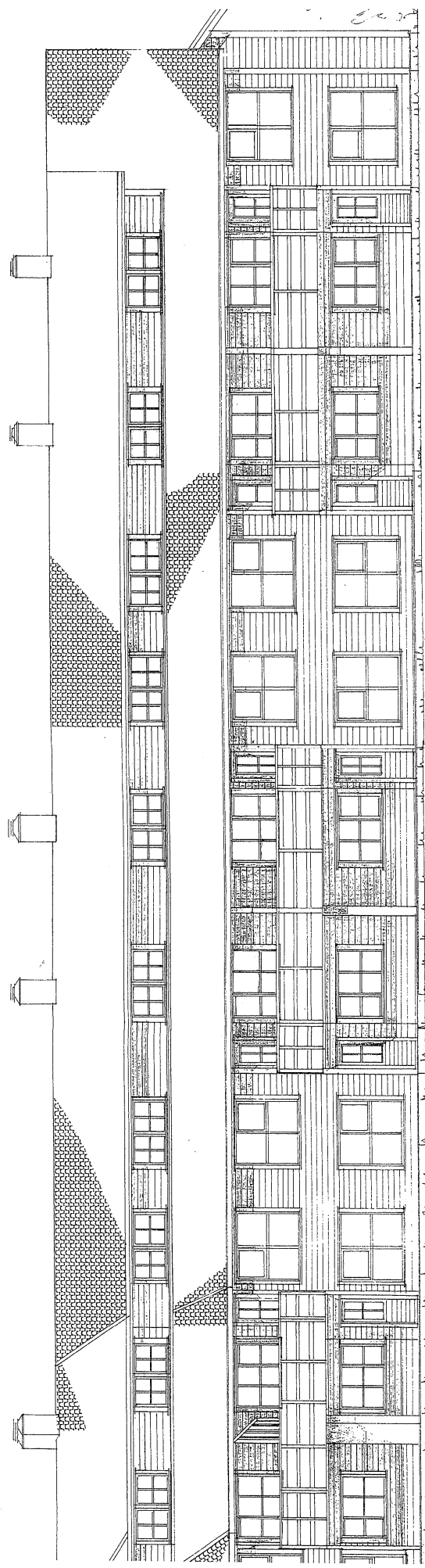
Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftelekkasjar mellom karmen og ramma på vindauge og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.



fasade mot sør

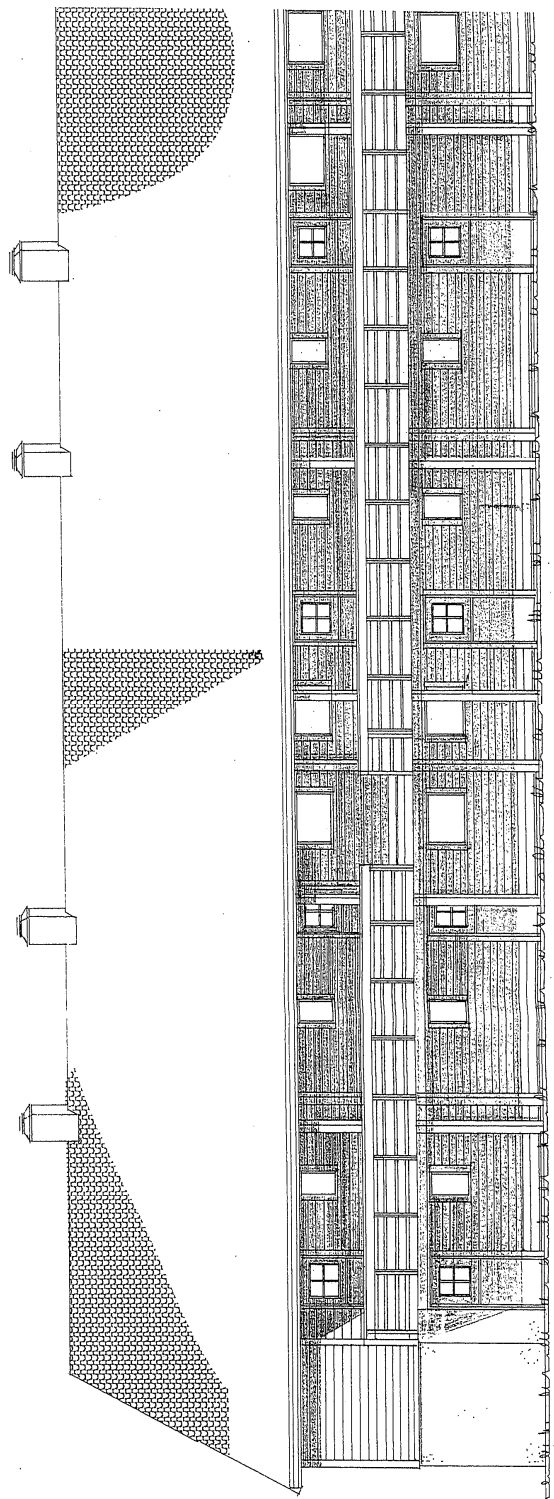


fasade mot sørvest m=1:100

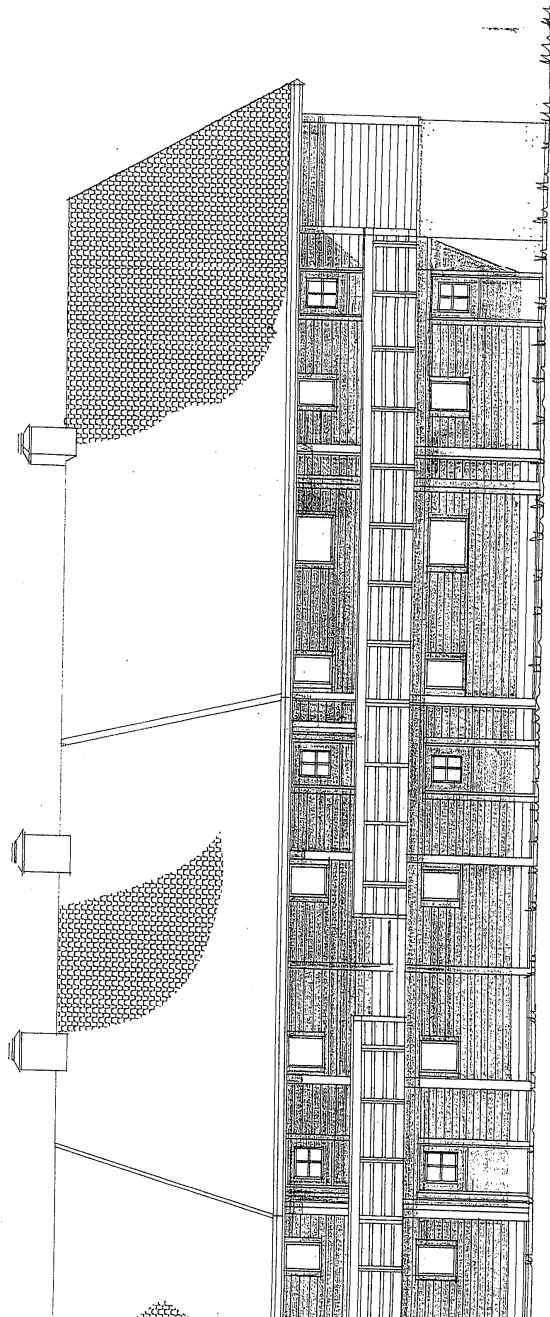
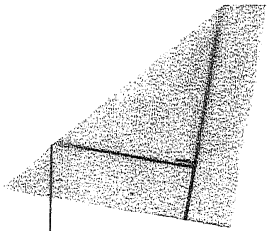
KLEVEN BI

Fasadete

ARK./ING. ODDVAR HEL

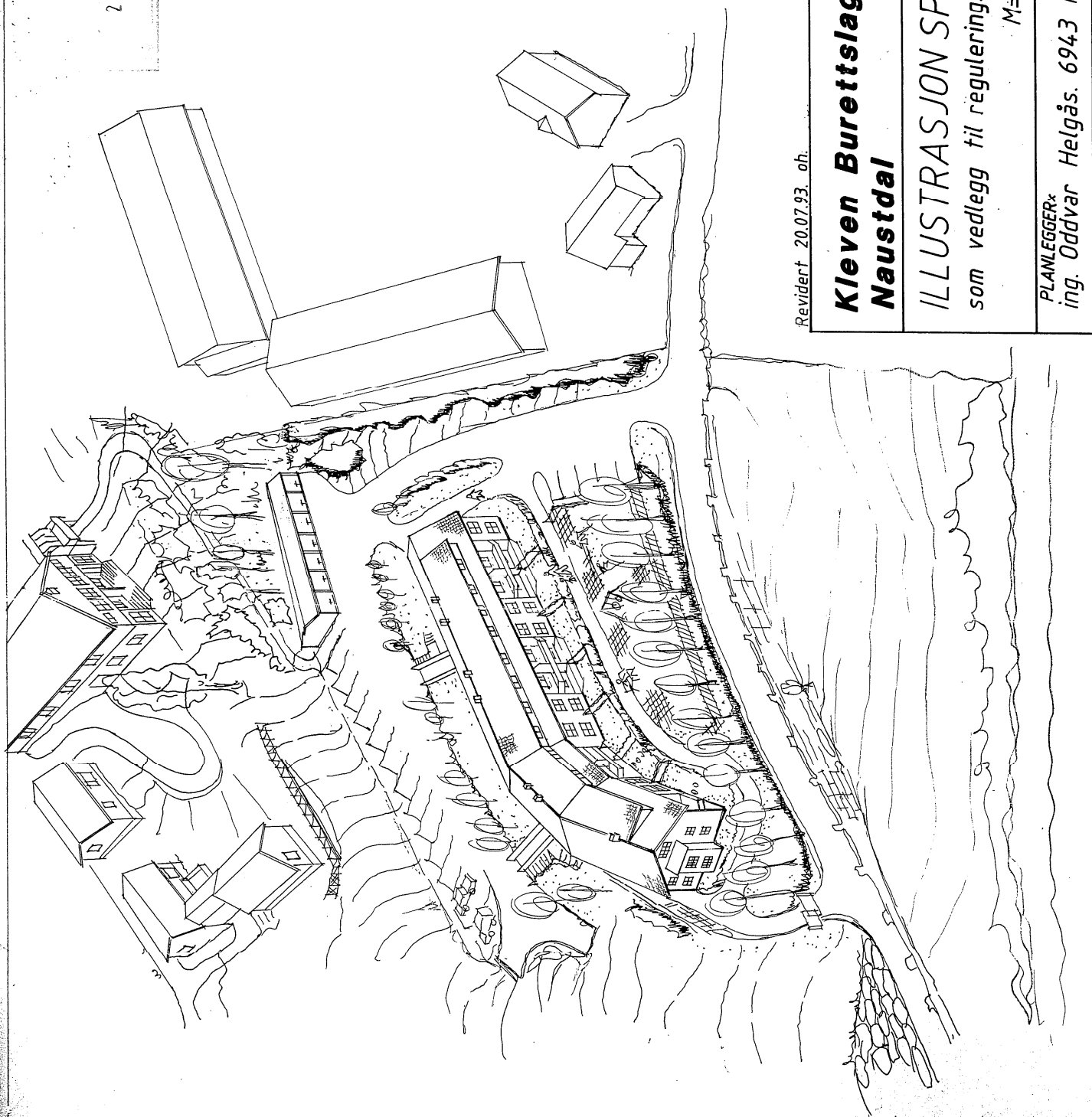


facade m0



28. 01. 94

AK



Revidert 20.07.93. oh.

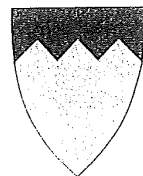
**Kleven Burettslag,
Naustdal**

NR. 007

ILLUSTRASJON SPLAN
som vedlegg til reguleringsplanen.

M=1:500

PLANLEGGER:
Ing. Oddvar Helgås. 6943 Naustdal



NAUSTDAL KOMMUNE
SEKSJON PLAN - NÆRING - TEKNISK DRIFT

Kleven Sameige v/ Svein Øverland
Øyravegen 159

6817 NAUSTDAL

Sakshandsamar: Harald Eikenes dir tlf: 57 81 61 25
Vår ref. HE/07/532-2/GBR-099/400 Dykkar ref:

Dato: 27.09.2007

FERDIGATTEST GBNR. 99/400- KLEVEN SAMEIGE

Det er tidlegare gitt mellombels bruksløyve for seksjonane, jamfør og brev frå kommunen datert 29.08.2007.

Kommunen har gjennom dette brevet sjekka ut at det ikkje er vesentlege forhold som hindrar at det blir gitt ferdigattest.

På dette grunnlaget gjev vi med dette ferdigattest for bustadbygg på gbnr. 99/400, etter plan- og bygningslova §99, og byggeforskrift som gjaldt for byggesaka.

Med helsing

Harald Eikenes
seksjonsleiar

Postadresse:
Postboks 43
6806 Naustdal

Kontoradresse:
Kommunehuset
6817 Naustdal

Sentralbord:
57 81 61 00
E-postadr.: postmottak@naustdal.kommune.no

Telefaks:
57 81 61 01

Org. Nr. 963923899

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Sunnfjord KNR 4647 - GNR 499 / BNR 400 / FNR 0 / SNR 11



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

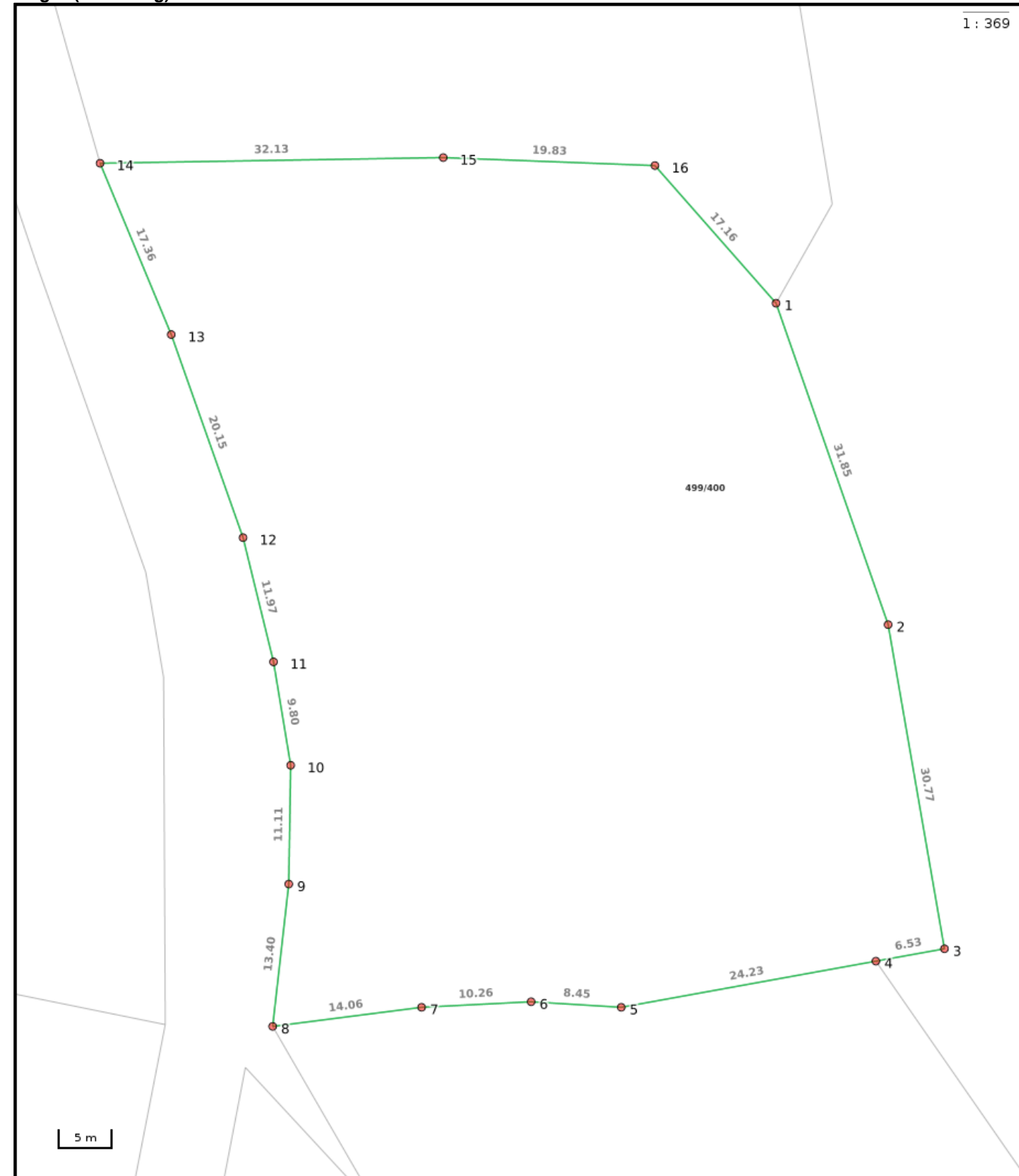
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 526,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 824 605,11	325 809,93	31,85m	Terrengmålt	11		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 824 576,13	325 823,15	30,77m	Terrengmålt	11		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 824 546,43	325 831,20	6,53m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 824 544,68	325 824,91	24,23m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 824 538,19	325 801,57	8,45m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 824 537,92	325 793,12	10,26m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 824 536,46	325 782,96	14,06m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 824 533,40	325 769,24	13,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 824 546,80	325 769,51	11,11m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 824 557,88	325 768,67	9,80m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 824 567,36	325 766,17	11,97m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 824 578,67	325 762,26	20,15m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 824 596,97	325 753,82	17,36m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 824 612,32	325 745,71	32,13m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 824 615,80	325 777,65	19,83m	Terrengmålt	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 824 616,89	325 797,45	17,16m	Terrengmålt	11		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



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 rettstvister.

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppjøret 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).



Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

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

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

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer
4020 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4140 kroner

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS

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

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

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

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

www.tryg.no/melde-skade/kvalitet

Buysure

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

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

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960

www.finkn.no

Lovgivning og verneting

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

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

Pris

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

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

[Angrerett i Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

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

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:

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



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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





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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



W EIENDOMSMEGLING

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



weiendomsmegling.no

415 22 029 - ole@wmegling.no

