

YTTERDALSGATA 36

Toppleilighet sentralt i Eidsdal sentrum



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL YTTERDALSGATA 36

Eiendommen ligger med adresse Ytterdalsgata 36 i Eidsdal i Fjord kommune. Eiendommen ligger i Eidsdal sentrum. Det er her gangavstand til alle sentrale deler av Eidsdal. Umiddelbar nærhet til fergekai med ferge til Linge/ Valldal og off. transportmiddel.



FAKTA

Adresse	Ytterdalsgata 36, 6215 EIDSDAL
Prisantydning	Kr 750 000,-
Omkostninger	Kr 23 500,-
Fellesutgifter	kr 750,-/mnd
Totalpris	kr 773 500,-

BRA/P-rom	58/58kvm
Eierform	Eierseksjon
Eiendomstype	Leilighet
Byggeår	1955
Tomt	1275.8 kvm eiet
Parkering	På sameiets tomt.



KONTAKT

Cecilie Langva

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Telefon: 419 16 720

Epost: cecilie@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Oppdrag

01005024

Eiendom

Ytterdalsgata 36, 6215 EIDSDAL

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 45, seksjonsnummer 8 i Fjord kommune. Sameiebrøk 68/544.

Eier

Opplyses ikke av diskresjonshensyn.

Prisantydning

Kr 750 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 23 500,-

Prisantydning kr 750 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

1) 2,5% dokumentavgift til staten. kr 18 750,-

2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 500,-

3) Tinglysingsgebyr pant kr. 500,-

4) Attestgebyr 250,-

5) Arbeid med tinglysing kr. 3 500,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 773 500,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Total kjøpesum

Prisantydning 750 000,-

+ Totale omkostn. kr. 23 500,-

= sum kr. kr 773 500,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 750 000,-

Felleskostnader

Kr 750,- pr. mnd. Forsikring, strøm og regnskap.

Boligtype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Innhold

Leilighet beliggende i 4.etasje og inneholder følgende:

Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Arealer

BRA 58kvm

P-rom 58kvm

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Antall soverom

2

Byggeår

Byggeår: 1955 i følge kommune.

Modernisering av bygg: 2007 i følge takstmann.

Leiligheten har i følge takstmann blitt innredet/bygd i 2016.

Standard

INNVENDIG:

Overflater på gulv med parkett og fliser på badet. Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater, det er spotter i himlingene.

Det er etasjeskille av trebjelkelag mellom 3. etasjen og loftet. Pipen er i sin helhet innebygget og av denne grunn ikke mulig å kontrollere i leiligheten. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Leiligheten har malte formpressede dører som innvendige dører.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er metallbelagde plater mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, innebygget oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.

VÅTROM:

Bad/ wc/ vaskerom med mosaikk/ naturstein fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

Leilighet i Eidsdal sentrum. Seksjon med 2 soverom, bad, kjøkken og stue. Leiligheten er beliggende i 4. etasjen/ loftsetasjen. Huset er oppført på 1950-tallet, men ble delvis ombygd, renovert og seksjonert i perioden 2006/2007. Dette gjelder ikke for leilighetene i 2 og 3 etasjen, disse er oppusset i perioden, ikke renovert. Registrert seksjonering august 2008. Mottatt midlertidig brukstillatelse datert 09.10.2009 som gjelder "husværa i 4.etg" Også mottatt ferdigattest for fasadeendring/ominnreiing - "bakarhuset" datert 10.03.2016.

Leiligheten er i all hovedsak med standard og løsninger fra byggeår på selve leiligheten. (2016)

På generelt grunnlag fremstår leiligheten med en del forhøyet slitasje og skader. Det har vært røkt i leiligheten og overflater bærer preg av dette.

Leiligheten betraktes som ett dels renoveringsobjekt med behov for utskiftninger og fornyinger. Det vises til de enkelte punkter rapporten for utfyllende informasjon.

UTVENDIG:

Bygget er oppført i mur-/platekonstruksjon som er fiberpusset og malt utvendig. Det er fasadeskifer på nederste delen av veggene. Eldre fuktsikring/drenering rundt bygget - synlig fuktutslag på mur i kjeller. Støpte trapper som er flislagt i fellesareal. Terrasseplatt ved inngangsparti/gangparti ute. Takkonstruksjon av tresperrer teknet med metallpanner og antatt asfalttakpapp på takløft mot sør. (det var snødekte flater under befaringen.) Antatt støpt etasjeskille. Brannør (EI-30) til leiligheten fra felles trapperom.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Plastrør (rør i rør) og besiktiget i rørskap. Røropplegget. Det er på synlige deler observert bruk av plastrør. Det antas at avløpsrør i stor grad er skiftet i forbindelse med fornying av leiligheten. Det er observert mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og badet. Ellers med til luft ventiler i vinduer. Det elektriske anlegget i leiligheten er med oppgraderinger i forbindelse med oppussingen av leiligheten.

TOMTEFORHOLD:

Tomt er på 1275,8 m2. Tomten er flat og opparbeidet. I nordøst grenser tomten mot off. vegareal. I den vestlige og sørlige delen av tomta mot LNF-område (Landbruk og campingplass). I den østre delen av tomta mot eksisterende bebyggelse. Det anmerkes at selve tomten var snødekt under befaringen.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

Parkering

På sameiets tomt.

Etasje

4

Beliggenhet

Eiendommen ligger med adresse Ytterdalsgata 36 i Eidsdal i Fjord kommune. Eiendommen ligger i Eidsdal sentrum. Det er her gangavstand til alle sentrale deler av Eidsdal. Umiddelbar nærhet til fergekai med ferge til Linge/Valldal og off. transportmiddel.

Adkomst

Enkel og god adkomst til eiendommen.

Grunnarealer

Tomt er på 1275,8 m². Tomten er flat og opparbeidet. I nordøst grenser tomten mot off. vegareal. I den vestlige og sørlige delen av tomten mot LNF-område (Landbruk og campingplass). I den østre delen av tomten mot eksisterende bebyggelse.

Det anmerkes at selve tomten var snødekt under befaringen.

Tomteareal: 1275,8 m²
Tomt/Eierform: Eiet tomt

Overtakelse

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtakelse av eiendommen før dette.

Kommunale avgifter

Kr 8 191,-

Kommunale avgifter utgjør kr 8 190,08 og gjelder for 2024. Dette inkluderer avløp, feiing/tilsyn og renovasjon.

Vi tar forbehold om endringer i offentlige avgifter.

Tilbehør

Integrerte hvitevarer følger med boligen. Frittstående hvitevarer kan tas med av selger.

Diverse

Seksjoneringstegninger i kjeller stemmer ikke med faktisk utforming av kjeller. Sameiet arbeider derfor med en fordeling av boder i kjeller mellom leiligheten. Hvilken bod som tilhører leiligheten er derfor ikke påvist.

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport som følger vedlagt. Den inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det er særskilt viktig med gjennomgang av avvik markert med TG3 og TG2.

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte tilstandsrapport. Megler innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har megler viderefremmet slik informasjon, uten derved å innestå for riktigheten.

Informasjon om boligareal bygger på takst, og skal være angitt i henhold til målreglene i NS 3490 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3490.

Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som "soverom" uten at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Megler har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av takstens arealmålinger eller beregningsgrunnlag for slike. Megler kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for alle pengeheftelser.

LOVLIGHET

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

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG3 (STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK):

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
- Innvendig > Overflater
- Kjøkken > 4. etasje/ Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Takvinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Dører - 2
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > 4. etasje/ Loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 4. etasje/ Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 4. etasje/ Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 4. etasje/ Loft > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > 4. etasje/ Loft > Stue/kjøkken >

Overflater og innredning

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Pipe og ildsted

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/ eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1578/73/45/8:

23.12.1957 - Dokumentnr: 104068 - Jordskifte
Overført fra: Knr:1578 Gnr:73 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2008 - Dokumentnr: 84721 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/544

Vei, vann, avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring/ ominnreiing "bakarhuset" datert 10.03.2016.

Mottatt midlertidig brukstillatelse datert 09.10.2009 som gjelder "husværa i 4.etg", og Midlertidig brukstillatelse for innpussing av branndører i underetasjen datert 09.10.2009.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Eiendommen er regulert: Forretning/ bolig.

Sameie navn

Sameiet Bakarhuset

Sameie orgnr 994 380 591

Informasjon om sameie

Ønsker du ytterligere informasjon om sameiet, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

Om sameiet

Se vedlagte vedlegg i salgsoppgaven for mer informasjon om sameiet.

Vedtekter/Husordensregler

Se vedlagt dokument i salgsoppgaven.

Forretningsfører

ROBUST REGNSKAP OG REVISJON AS

Takst utført av

Halvard Godø AS

Innbo og løsøre

Viser til liste om innbo og løsøre som ligger ved prospektet.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Tvangssalg over fast eiendom reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr. 86 kap 11. Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) eller tilsvarende regler gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves. Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen. Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagedesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette

Møre og Romsdal tingrett har besluttet at

kjøpesummen skal betales til medhjelper/megler. Innbetalinger foretas til klientkonto. Kjøper og kjøpers bank blir senere informert skriftlig om fremgangsmåten.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtagelse av eiendommen før dette.

Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Eventuelle kostnader forbundet med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Cecilie Langva
tlf: 419 16 720
cecilie@legaleigedom.no

Legal Egedomsmekling

Vikegata 9
6150 Ørsta
Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

13.08.2024

Vedlegg til salgsoppgaven

- Tilstandsrapport datert 27.02.2024.
- Ferdigattest for fasadeendring/ominnreiing "bakarhuset" datert 10.03.2016.
- Midlertidig brukstillatelse for innpussing av branndører i underetasjen datert 09.10.2009.
- Byggtegninger datert 06.08.2007.
- Seskjønering datert 30.01.2008.
- Vedtekter Bakarhuset.
- Sameievedtekter datert 01.12.2007.
- Årsregnskap 2023.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Informasjon om budgivning

Dersom De vil kjøpe eiendommen, oppfordres De til snarest mulig å inngi skriftlig bud på den. Benytt i så fall vedlagte budskjema. Benyttes ikke vedlagte budskjema bør et bud inneholde eiendommens adresse (eventuelt Gnr/Bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli stadfestet før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før budet avgis. Vær nøye med utfyllingen av bud. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Budskjema kan leveres til megler eller sendes på SMS til telefon nr. 41 91 67 20 eller på e-post cecilie@legaleigedom.no. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag. Før formidling av bud til saksøker skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Det anbefales å ringe megler etter at bud er sendt for å kontrollere at det er mottatt.

Bud kan eventuelt leveres til megler på visning. På forespørsel skal publikum få vite om det foreligger bud på eiendommen, og hva som er det høyeste bud, samt om relevante forhold.

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

Under budrunden skal megler ikke opplyse hvem som byr på eiendommen, og megler gir heller ikke videre annen informasjon om budgiverne. Etter at handel er kommet i stand eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournalen skal gis til kjøper og saksøker uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand ved stadfestet bud.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Finansieringsplan er likevel underlagt taushetsplikt.

Det innhentes ikke alltid finansierings-bekreftelse for alle budgivere som deltar i budrunden. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er bindende for budgiveren frem til akseptfristens utløp, og dette gjelder selv om høyere bud kommer inn. Man bør derfor ikke by på flere eiendommer samtidig. Eiendomsmegleren skal så langt som mulig holde den budgiver som har det høyeste budet, orientert om nye og høyere bud.

Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer angrefrist ved salg/ kjøp av bolig.

Særskilt informasjon om tvangssalg:

I hovedsak skjer budgivingen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- o Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

- o Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.

- o Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- o Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet.

Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet

skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud. Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen.

Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.





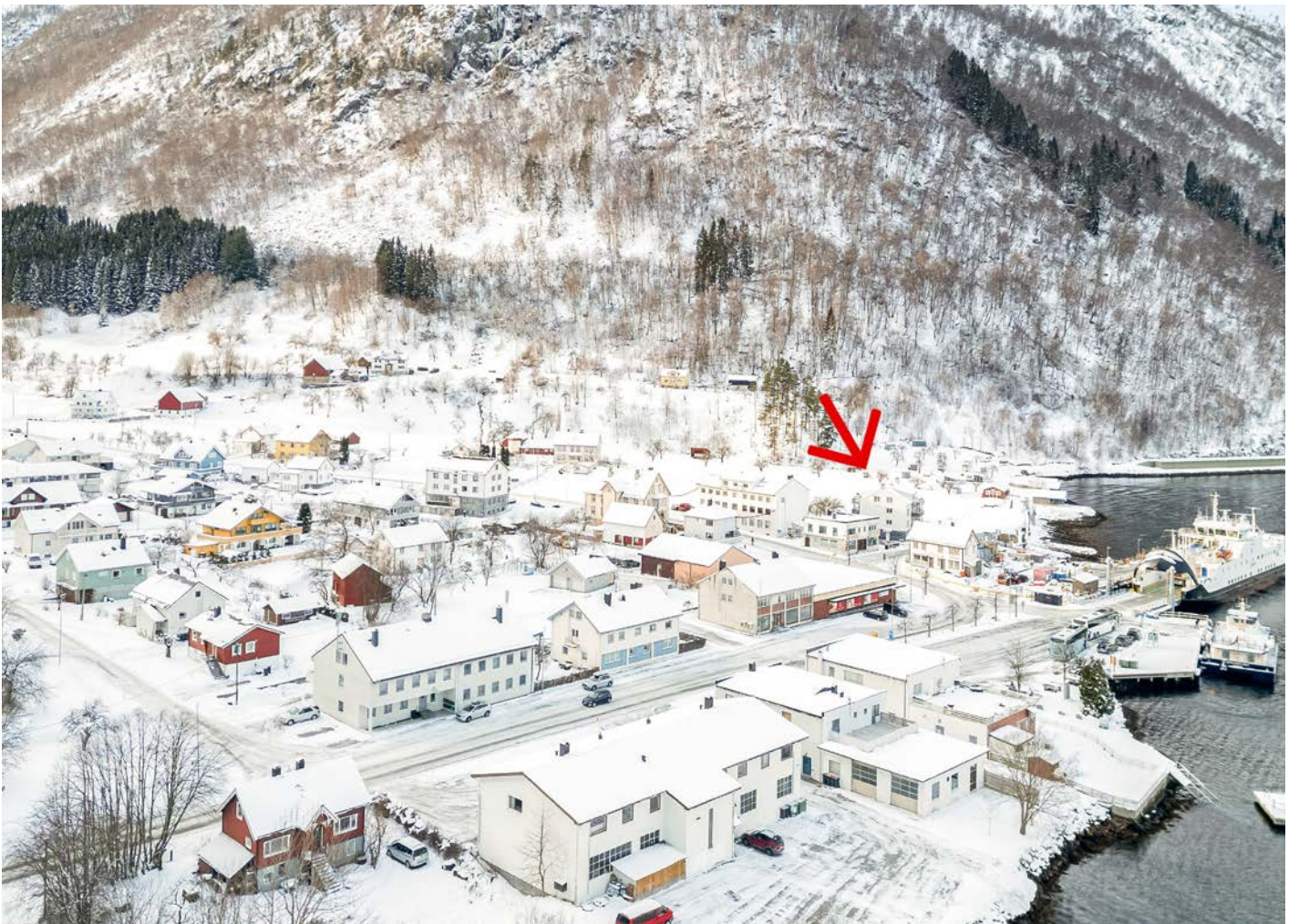








































Tilstandsrapport

📍 Ytterdalsgata 36, 6215 EIDSDAL

📖 FJORD kommune

gnr. 73, bnr. 45, snr. 8

Markedsverdi

750 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 58 m²



Befaringsdato: 13.02.2024

Rapportdato: 27.02.2024

Oppdragsnr.: 18978-1054

Referansenummer: RA7193

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. S sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringsseiendommer på Sunnmøre.

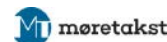
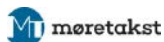
Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i Eidsdal sentrum. Seksjon med 2 soverom, bad, kjøkken og stue. Leiligheten er beliggende i 4. etasjen/loftsetasjen.
Huset er oppført på 1950-tallet, men ble delvis ombygd, renoveret og seksjonert i perioden 2006/2007. Dette gjelder ikke for leilighetene i 2 og 3 etasjen, disse er oppusset i perioden, ikke renoveret.
Registrert seksjonering august 2008.
Mottatt midlertidig brukstillatelse datert 09.10.2009 som gjelder "husværa i 4.etg"
Også mottatt ferdigattest for fasadeendring/ominnreieing - "bakarhuset" datert 10.03.2016.

Leiligheten er i all hovedsak med standard og løsninger fra byggeår på selve leiligheten. (2016)

På generelt grunnlag fremstår leiligheten med en del forhøyet slitasje og skader. Det har vært røkt i leiligheten og overflater bærer preg av dette.

Leiligheten betraktes som ett dels renoveringsobjekt med behov for utskiftninger og fornyinger.
Det vises til de enkelte punkter rapporten for utfyllende informasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i mur-/platekonstruksjon som er fiberpusset og malt utvendig. Det er fasadeskifer på nederste delen av veggene.
Eldre fuksikring/drenering rundt bygget - synlig fuktutslag på mur i kjeller.
Støpte trapper som er flislagt i fellesareal.
Terrasseplatt ved inngangsparti/gangparti ute.
Takkonstruksjon av tresperrer teknet med metallpanner og antatt asfalttakpapp på takløft mot sør. (det var snødekte flater under befaringen.)
Antatt støpt etasjeskille.
Brannør (EI-30) til leiligheten fra felles trapperom.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med parkett og fliser på badet.
Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater, det er spotter i himlingene.
Det er etasjeskille av trebjelkelag mellom 3. etasjen og loftet.
Pipen er i sin helhet innebygget og av denne grunn ikke mulig å kontrollere i leiligheten. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.
Leiligheten har malte formpressede dører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ wc/ vaskerom med mosaikk/ naturstein fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er metallbelagde plater mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, innebygget oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) og besiktiget i rørskap.
Røropplegg
Det er på synlige deler observert bruk av plastrør.
Det antas at avløpsrør i stor grad er skiftet i forbindelse med fornying av leiligheten.
Det er observert mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og badet. Ellers med til luft ventiler i vinduer.
Det elektriske anlegget i leiligheten er med oppgraderinger i forbindelse med oppussingen av leiligheten.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er på 1275,8 m2. Tomten er flat og opparbeidet. I nordøst grenser tomten mot off. vegareal. I den vestlige og sørlige delen av tomta mot LNF-område (Landbruk og campingplass). I den østre delen av tomta mot eksisterende bebyggelse.
Det anmerkes at selve tomten var snødekt under befaringen.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	58 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m ²
Totalpris	750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
4. etasjen/ Loft	58	0	0	58
Sum	58	0	0	
Sum BRA	58			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

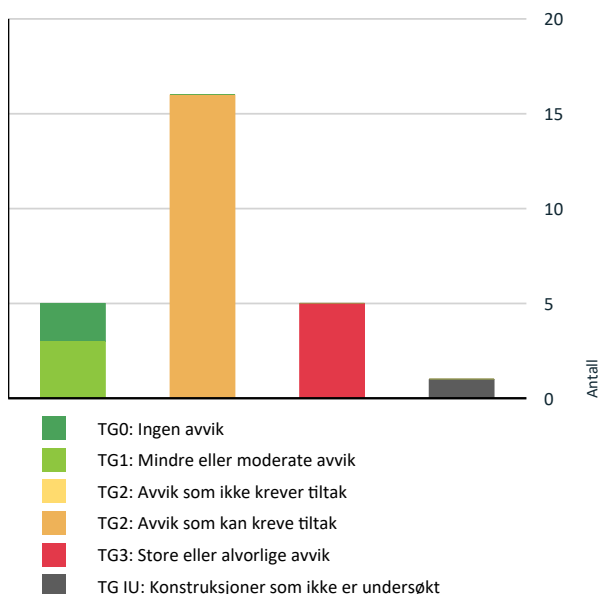
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

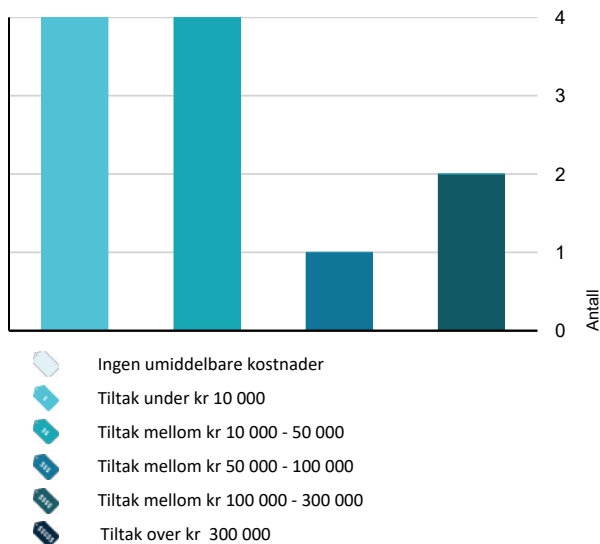
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet:

Objektet er en del av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det anmerkes at det var snødekte flater under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasjen/ Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

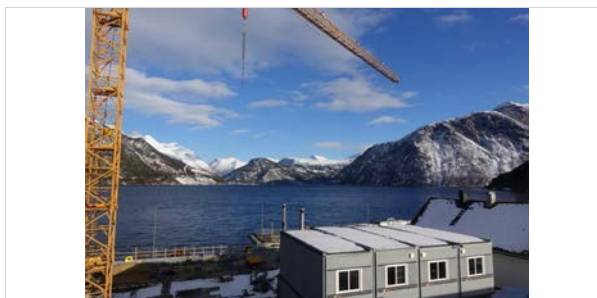
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasjen/ Loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasjen/ Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasjen/ Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasjen/ Loft > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. etasjen/ Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1955

Kommentar
Omtrentlig.

Anvendelse
Leilighet

Standard

Leiligheten har en del bruksslitasje i forhold til alder.

Vedlikehold

Noe utsatt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Opplyst renovert/ombygd og seksjonert i 2007/08
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trearmer med 2-lags energiglass fra 1999 på stue og ene soverom, fra 2007 på ene soverommet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer er innvendig med høy slitasje og skittne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer med fornyinger av overflate på karmen med overmaling etc. må påregnes.

TG 2 Takvinduer

Det er satt i takvinduer i forbindelse med oppgraderingene av leiligheten.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Dører

Malt finert inngangsdør til leiligheten. Døren er med brann og lydklasse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold eller fornying er påregnelig.

TG 2 Dører - 2

Malt balkongdør i tre. En fra soverommet og en fra kjøkkent.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del utvendig og innvendig overflate slitasje på døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger er påregnelig.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Balkong mot fergekaia er bygget i 2007 i forbindelse med oppgraderingene/ ombyggingen av bygget. Oppført i trekonstruksjon, tekke med papp og tremmer med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverket er målt til 88,9 cm Balkongen er på ca 5 m2. Tett dekke balkong over.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert en del slitasje på dekke og rekkverk.

Det er registrert råtskade på levegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket er påregnelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2

Balkong mot dalen er bygget i 2006 i forbindelse med oppgraderingene/ ombyggingen av bygget. Oppført i trekonstruksjon, tekke med papp og tremme med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverket er målt til 89,3 cm Balkongen er på ca 11 m2. Tett dekke balkong over.

Årstall: 2006 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er en del overflate slitasje på dekket og på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket er påregnelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er IKKE utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Overflater på gulv med parkett og fliser på badet. Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater, det er spotter i himlingene.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

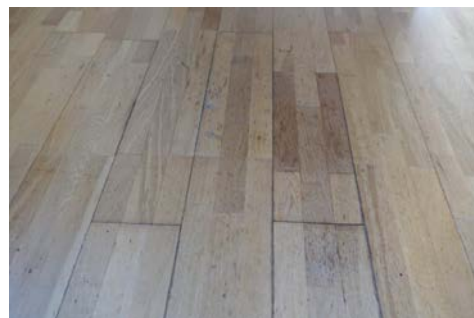
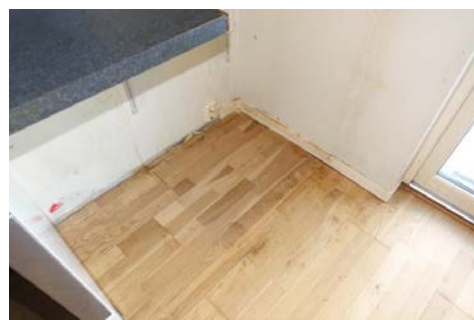
Det er registrert noe riss i enkelte skjøter mellom vegger og tak, Overflater har på generelt grunnlag en del bruks slitasje og en del skjolder på vegger, i himlinger i tillegg til forhøyet slitasje på parkettene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille av trebjelkelag mellom 3. etasjen og loftet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipen er i sin helhet innebygget og av denne grunn ikke mulig å kontrollere i leiligheten. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Forhold som knytter seg til pipens tilstand vil være et anliggende for sameiet.

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har malte formpressede dører som innvendige dører.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold oppgradering eventuelt fornying ved innvendige dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

4. ETASJEN/ LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/ wc/ vaskerom med mosaikk/ naturstein fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegg og wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Det må påregnes en større rens med rengjøring og oppgraderinger, da badet var skittent.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

4. ETASJEN/ LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist riss i fuger, det er videre riss mellom vegg og himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innstalling av tett dusjkabinett vil være ett anbefalt tiltak for rommet.

4. ETASJEN/ LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Mosaikkflislagt gulv og elektriske varmekabler.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gliper i silikon i overgang mellom gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger med utskiftninger med fuger er påregnelig.



4. ETASJEN/ LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det vises at slukmansjetten er klemt under klemringen i sluken.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.

Tilstandsrapport



4. ETASJEN/ LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er baderomsinnredning med heldekkende servant.

Årstall: 2007 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Innredning, dusjvegger etc. fremstår med forhøyet slitasje i forhold til alder. Rensing eller utskiftning er påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

4. ETASJEN/ LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2007 Kilde: Andre opplysninger



4. ETASJEN/ LOFT > BAD/VASKEROM

TG 0 Fukt i tilligende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i kjøkkenveggen, på baksiden av veggen hvor dusjen er montert. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

4. ETASJEN/ LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er metallbelagde plater mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, innebygget oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.

Årstall: 2007 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er tegn til at det har vært en kasserollebrann el. Skade på veggplate bak komfyr og på ventilator.

Det er forhøyet slitasje og enkelte skader på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



4. ETASJEN/ LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut..

Årstall: 2007 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er ødelagt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fornyng av kjøkkenventilatoren er påregnelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) og besiktiget i rørskap. Røropplegget

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

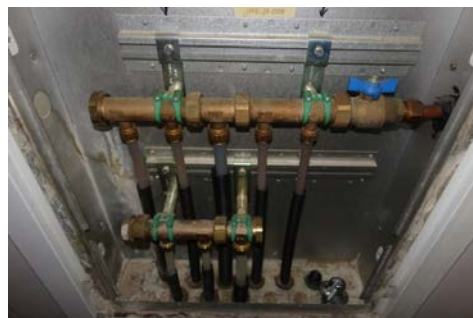
- Det er avvik:

Det mangler sprutdeksel i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering og utbedringer er påregnelig.



TG 1 Avløpsrør

Det er på synlige deler observert bruk av plastrør. Det antas at avløpsrør i stor grad er skiftet i forbindelse med fornyng av leiligheten.

Årstall: 2006 Kilde: Andre opplysninger

TG 2 Ventilasjon

Det er observert mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og badet. Ellers med tilluft ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er montert i hjørneskapet, denne er fra da kjøkkeninnredningen ble montert.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 3 Andre installasjoner

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luft til luftvarmepumpen var delvis demontert med deksler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning av varmepumpen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i leiligheten er med oppgraderinger i forbindelse med oppussingen av leiligheten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
2006
6. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltitsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

7. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Ukjent
14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
15. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
17. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el-tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el-kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Generell kommentar

Det kan ikke utelukkes kostnader med enkelte oppgraderinger ved anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

58 m²/58 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

750 000

Konklusjon markedsverdi

750 000

Markedsvurdering

3-roms selveierleilighet beliggende i Eidsdal sentrum i Fjord Kommune. Eiendommen ligger i et etablert område med boliger og forretningsvirksomhet.

Denne leiligheten ligger i toppetasjen mot vest. Balkong/veranda både mot nord og sør. Selve leiligheten betraktes som ett renoveringsobjekt.

Utifra den visuelle befaringen og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ytterdalsgata 36 ,6215 EIDSDAL 58 m ² 1955 2 sov	06-05-2021	1 100 000	1 090 000	0	1 090 000	18 793
2 Ytterdalsgata 36 ,6215 EIDSDAL 67 m ² 1950 2 sov	10-01-2023	1 150 000	1 250 000	0	1 250 000	18 657
3 Ytterdalsgata 36 ,6215 EIDSDAL 65 m ² 1950 2 sov	10-08-2022	1 100 000	1 100 000	0	1 100 000	16 923
4 Ytterdalsgata 36 ,6215 EIDSDAL 67 m ² 1950 2 sov	03-02-2022	1 100 000	1 000 000	0	1 000 000	14 925

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader. (opplyst av eier.)	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	6 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
4. etasje/ Loft	58			58		16
SUM	58					16
SUM BRA	58					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje/ Loft	Entré / gang, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , 2 Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	58	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2024	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1578 FJORD	73	45		8	1275.8 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Ytterdalsgata 36

Hjemmelshaver

Opplyses ikke av diskresjonshensyn.

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel

68 / 544

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger med adresse Ytterdalsgata 36 i Eidsdal i Fjord kommune. Eiendommen ligger i Eidsdal sentrum. Det er her gangavstand til alle sentrale deler av Eidsdal.

Umiddelbar nærhet til fergekai med ferge til Linge/Valldal og off. transportmiddel.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert: Forretning/ bolig.

Om tomten

Tomt er på 1275,8 m². Tomten er flat og opparbeidet. I nordøst grenser tomten mot off. vegareal. I den vestlige og sørlige delen av tomta mot LNF-område (Landbruk og campingplass). I den østre delen av tomta mot eksisterende bebyggelse

Det anmerkes at selve tomten var snødekt under befaringen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Innhentet	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Vedtekter			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Det er ikke utarbeidet egenerklæring for leiligheten.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON


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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RA7193>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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


09/1409

Kommune  NORDDAL KOMMUNE 6210 VALLDAL	Ferdigattest er gitt for				
	Saksnr	09/1409	Løpenr	16/2057	
	Eiendom/byggested Ytterdal				
	Gnr	73	Bnr	45	
		Festenr		Seksjonsnr	


Ansvarlig søker (navn og adresse) Siv. ark. MNAK Øyvind Drageseth Apotekergata 9A 6004 ÅLESUND	Tiltakshaver (navn og adresse) Sljeltet Invest AS 6270 BRATTVÅG
---	---

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Rammetillatelse etter søknad	
Igangsettingstillatelse etter søknad	
Enkle tiltak	09.09.09, 21.11.07, 08.08.07

Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Fasadeending/ominnrøying "Bakarhuset"			
Vedtak fattet av Driftsutvalgt - delegasjonssak		Vedtak dato 13.09.11	Saksnr 8 45/11
Dato sluttkontroll 05.03.16	Kontrollansvarlig Plat Arkitekter AS / Øyvind Drageseth		
Merknader			

Underskrift		
Sted Valldal	Dato 10.03.16	Stempel/underskrift  NORDDAL KOMMUNE Dagrun J. Arntander

Kopi til	
Matrikkelen	hcr.

Kommune  NORDDAL KOMMUNE 6210 VALLDAL	Midlertidig brukstillatelse				
	Saksnr	07/636	Løpenr	09/1569	
	Eiendom/byggested				
	Ytterdal				
Gnr	73	Bnr	45	Festenr	Seksjonsnr

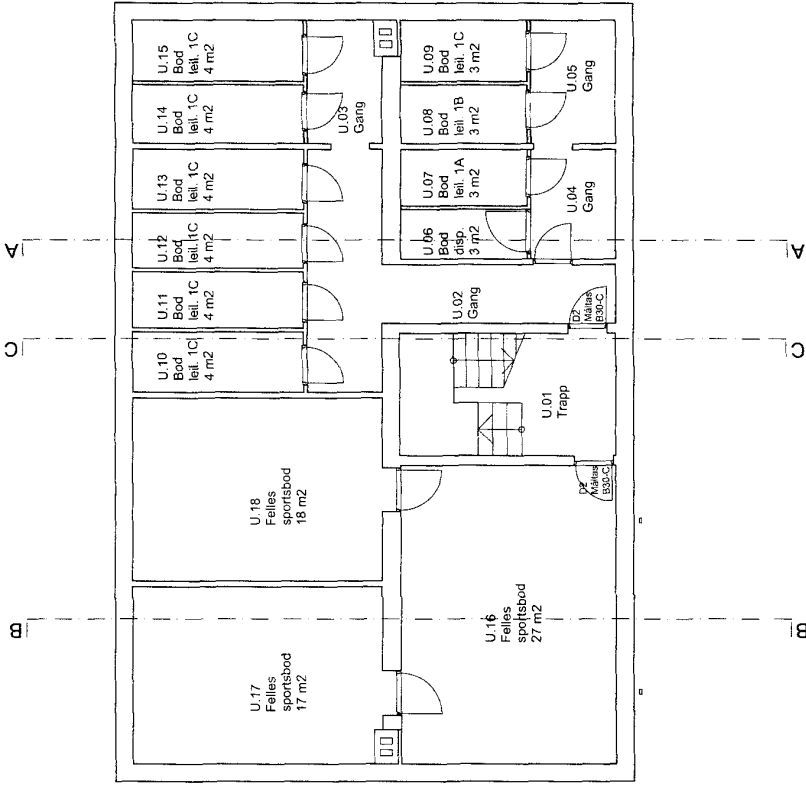
Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Siv. ark. MNAL Øyvind Drageseth Apotekergata 9A 6004 ÅLESUND	Skjelten Invest AS

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Bruksendring		
Tillatelsen omfatter		
Husverv i 4. etasje		
Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Driftsutvalget - delegasjonsakt	22.11.07	83/07
Merknader		Må vere fullført innan:
Impussing av brannrøper i underetasjen		01.12.09

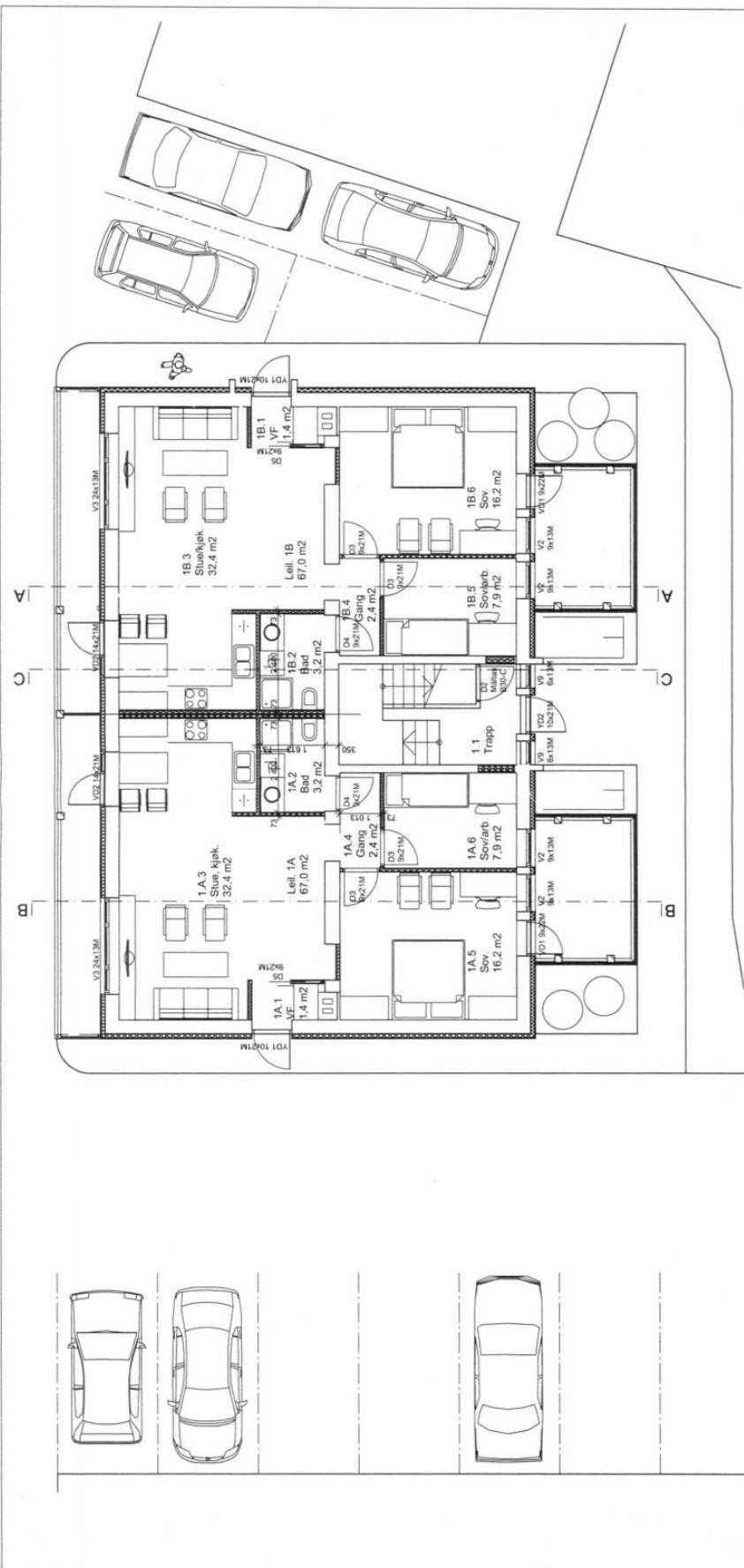
Vilkår

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
6210 Valldal	9/10-09	Øyvind Drageseth

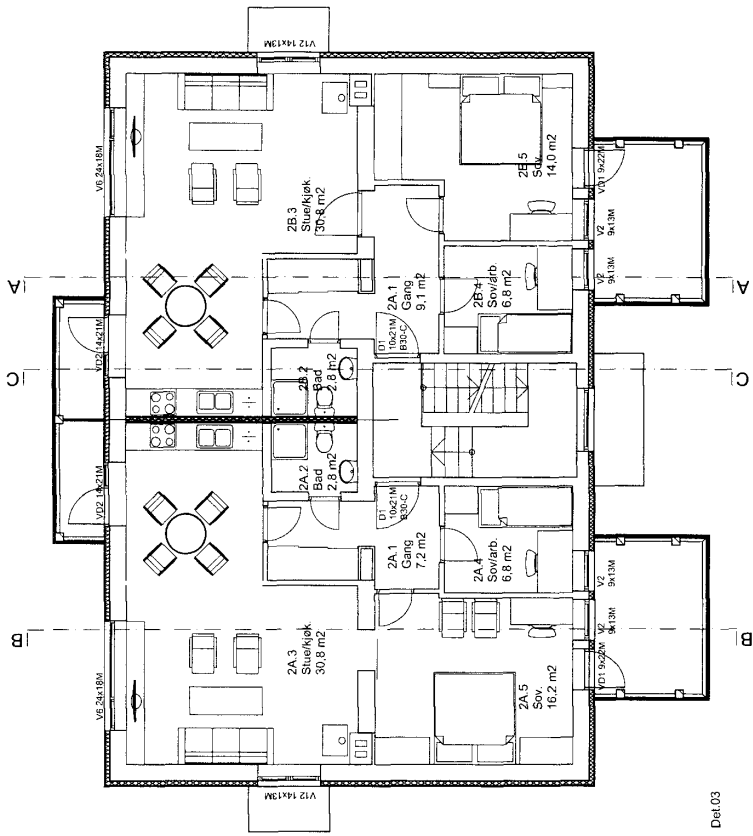
Kopi til	
Avgiftsregisteret	her.



IND.	ANT	17.11.07	ØD	SIGN.
A				
ARBEIDSTEGNING				
BYGGHERR: Frode Rørhus AS				
PROSJEKT: UTBEDRING AV "BAKERHUSET", Eidsdal, Gbnr 73/45 i Nordal				
TEGNING: PLAN UNDERETASJE				
BYGGHERR: Sivilarkitekt MNAL ØYVIND DRAGESETH Apostolengata 9A, 0604, Alnabru Tlf. 70 00 55 55, faks 70 12 78 07, mob. 72 41 78 73, epost: ark@drageth.no				
TEGNINGSSTATUS:		MÅL: 1:100		
DOKUMENTASJONSTEGNING		DATE: 06.08.07		
ARBEIDSTEGNING		SIGN: ØD		
ANBUJDESTEGNING		REV. IND: A		
BYGGEMELDINGSTEGNING				
FORELØPIG TEGNING				
TEGNINGSSTATUS:		SAKSNR.: 06.14		
MÅL: 1:100		TEGN. NR.: 10		

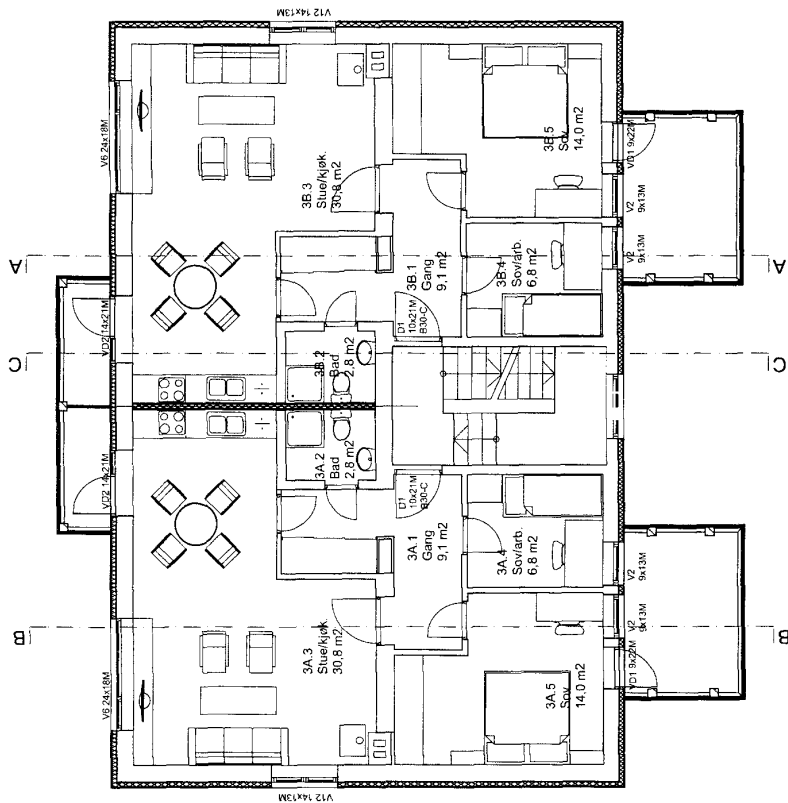


B	ARBEIDSTEGNING	17.11.07	ØD
A	VINDU ENDRET. TAKOPLOTT SOM EKISTERENDE	03.09.07	ØD
	IND. ANT.	DATE	SIGN.
BYGGERIE:			
PROSJEKT:			
FRØDE RØRTHUS AS			
UTBEDRING AV "BAKERHUSET",			
Eidsdal, Gbnr 73/45 i Nordal			
TEGNING:			
MÅL: 1:100			
SAKS NR.: 06.14			
TEGN. NR.: 11			
REV. IND.: B			
TEKNOLOGISITATUS:			
<input type="radio"/> DOKUMENTASJONSTEGNING <input checked="" type="radio"/> ARBEIDSTEGNING <input type="radio"/> ANBUDDSTEGNING <input type="radio"/> BYGGEMELDINGSTEGNING <input type="radio"/> FORELØPIG TEGNING			
FRØDE RØRTHUS AS		DATE:	06.08.07
Sivilarkitekt MNAL ØYVIND DRAGESETH		SIGN.:	ØD
Accolleggero 9A, 6004 Ålesund Tlf: 70 10 05 85, faks: 70 12 98 07, mob: 92 41 78 75, epost: ark@drageseth.no			

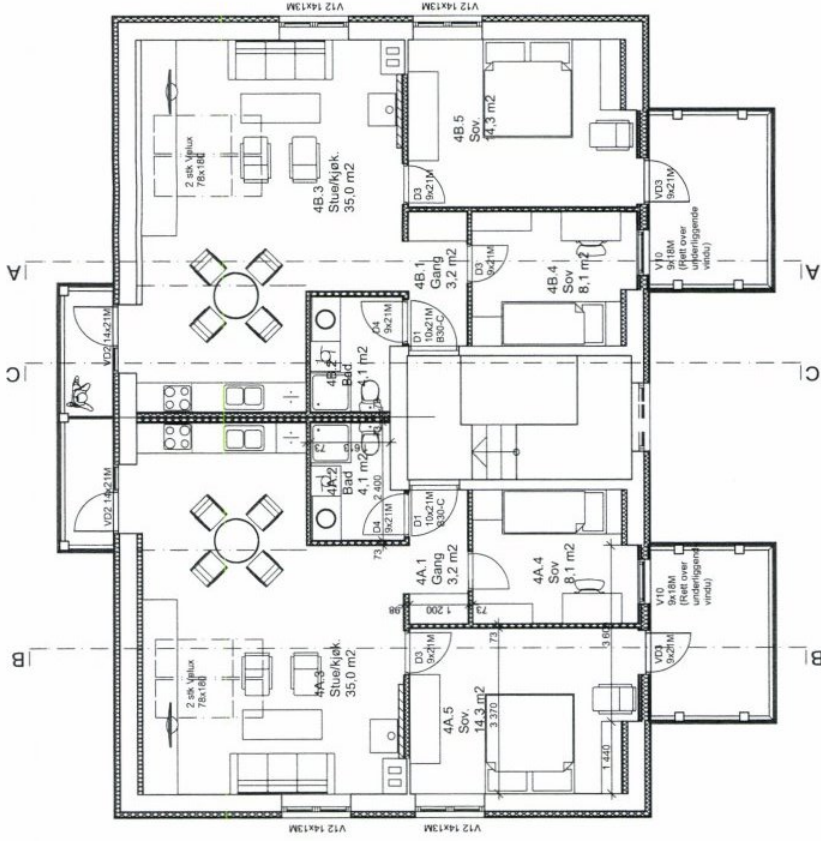


Det.03

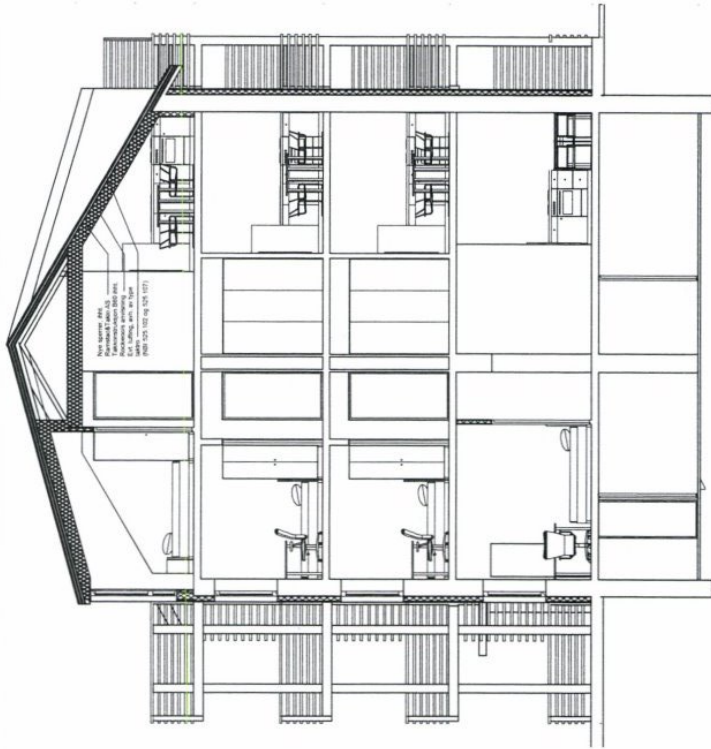
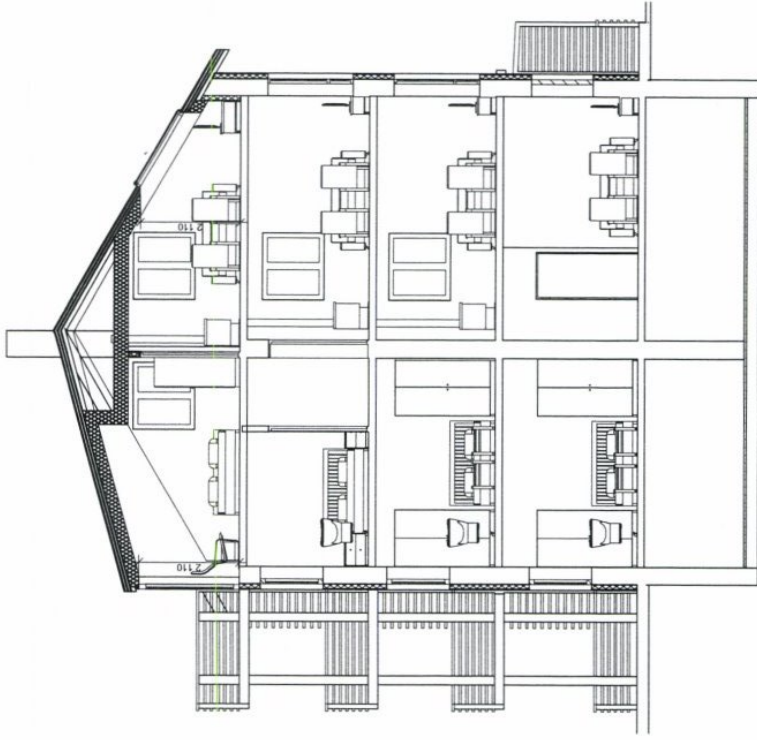
BYGGERIE			
PROJEKT:		Frode Rørhus AS	
TEKNISSITUASJON		<input type="radio"/> DOKUMENTASJONSTEKNING <input checked="" type="radio"/> ARBEIDSTEKNING <input type="radio"/> ANBUDSTEKNING <input type="radio"/> BYGGEMELDINGSTEKNING <input type="radio"/> FORELØPIG TEKNING	
MÅL:		1:100	06.08.07
SAKSNR.:		06.14	
TEGN NR.:		12	B
ARKITEKT:		Sivilarkitekt MNAL ØYVIND DRAGESETH Aspøkkvegen 9A, 4004 Ålesund tlf. 70 10 05 85, faks 70 12 98 07, mob. 92 41 78 75, epost: oye@drageseith.no	
TEKNING			
IND. ANTI.			
B	ARBEIDSTEKNING	17.11.07	ØD
A	VINDU ENDRET, TAKOPPLØFT SOM EKKSISTERENDE	03.09.07	ØD
		DATE	SIGN.



BYGGHERR:	Frode Rørhus AS		
PROSJEKT:	UTBEDRING AV "BAKERHUSET", Eidsdal, Gbnr 73/45 i Nordal		
TEGNING:	PLAN 3. ETASJE		
ARKITEKT:	Sivilarkitekt MNAL ØYVIND DRAGESETH Anstikergata 9A, 4004 Ålesund Tlf: 70 00 85 85, faks 70 12 98 07, mob: 92 41 78 75, epost: oik@dragseth.no		
BYGGESTATUS:	DOKUMENTASJONSTEGNING	MAK:	1:100
	ARBEIDSTEGNING	SAKSNR.:	06.14
	ANBUDESTEGNING	TEGN. NR.:	13
	BYGGEMELDINGSTEGNING	REV. NR.:	B
	FORELØPIG TEGNING		
IND. ANT.	17.11.07 ØD	IND. ANT.	ØD
A	03.09.07 ØD	IND. ANT.	ØD
B		IND. ANT.	
ARBEIDSTEGNING			
VINDU ENDRET TAKOFLØFT SOM EKSISTERENDE			



IND. ANT			
RYGGERE			
PROSJEKT			
IND. ANT			
ARBEIDSTEKNING	17.11.07	ØD	
VINDU ENDRET, TAKOPLOFT SOM EKSISTERENDE.	03.09.07	ØD	
	DATE	SIGN.	
TEKNISSSTATUS	<input type="radio"/> DOKUMENTASJONSTEKNING <input checked="" type="radio"/> ARBEIDSTEKNING <input type="radio"/> ANBUIDSTEKNING <input type="radio"/> BYGGEMELDINGSTEKNING <input type="radio"/> FORELØPIG TEKNING		
MÅL	1:100	DATE	06.08.07
SAKSNR.	06.14	SIGN.	ØD
TEGN. NR.	14	REV. IND.	B
ARKITEKT:	Sivilarkitekt MNAL ØYVIND DRAGESETH Apotekegata 9A, 4004 Ålesund Tlf. 70 10 05 85, faks 70 12 98 07, mob. 92 41 78 75, epost: ark@drageseth.no		
FRØDE RØRTHUS AS	Frøde Rørthus AS UTBEDRING AV "BAKERHUSET", Eidsdal, Gbnr 73/45 i Nordal PLAN 4. ETASJE		

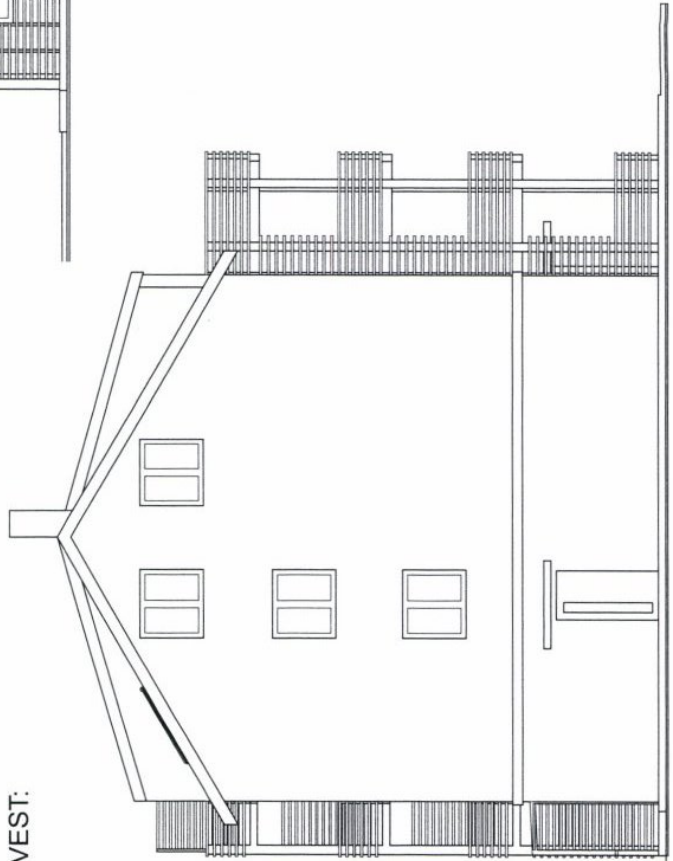


A		ARBEIDSTEGNING	17.11.07	ØD	SIGN.
IND.	ANT.				
BYGGHERRER: PROSJEKT: Frode Rørhus AS UTBEDRING AV "BAKERHUSET", Eidsdal, Gbnr 73/45 i Nordal					
TEKNISSESTATUS: <input type="checkbox"/> DOKUMENTASJONSTEGNING <input checked="" type="checkbox"/> ARBEIDSTEGNING <input type="checkbox"/> ANBUDSTEGNING <input type="checkbox"/> BYGGEMELDINGSTEGNING <input type="checkbox"/> FORELØPIG TEGNING					
MÅL:		1:100	DATE:	06.08.07	
SAKSJØRE:		06.14	SIGN.:	ØD	
TEGN. NR.:		16	REV. IND.:	A	
ARKITEKT: Sivilarkitekt MNAL ØYVIND DRAGESETH <small>Aschehougveien 9A, 4004 Ålesund Tlf. 70 10 05 85, faks: 70 12 98 07, mob: 92 41 78 75, epost: ork@oivgeseith.no</small>					

NORD:



VEST:

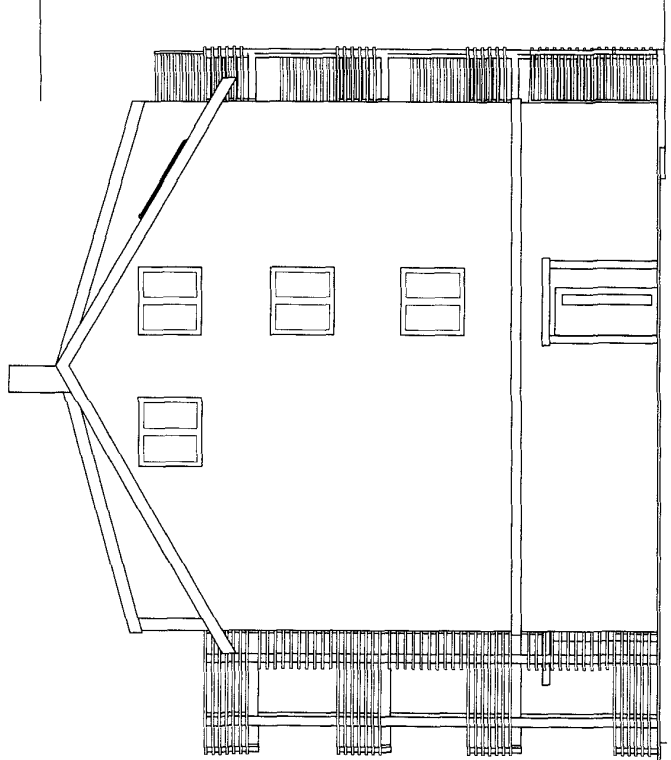


B	ARBEIDSTEGNING	17.11.07	ØD
A	VINDU ENDRET. TAKOPLØFT SOM EKISTERENDE.	03.09.07	ØD
IND.	ANT.	DATE	SIGN.
BYGGERE:			
PROSJEKT:			
Frode Rørhus AS			
UTBEDRING AV "BAKERHUSET",			
Eidsdal, Gbnr 73/45 i Nordal			
TEGNINGSSTATUS:			
<input type="checkbox"/>	DOKUMENTASJONSTEGNING		
<input checked="" type="checkbox"/>	ARBEIDSTEGNING		
<input type="checkbox"/>	ANBUIDSTEGNING		
<input type="checkbox"/>	BYGGEMELDINGSTEGNING		
<input type="checkbox"/>	FORELØPIG TEGNING		
MÅL:	1:100	DATE:	06.08.07
SAKSNR.:	06.14	SIGN.:	ØD
TEGN. NR.:	17	REV. IND.:	B
ARKITECT:			
Sivilarkitekt MNAL ØYVIND DRAGESETH			
Arbeidsveileder: Øyvind Drageseth			
Tlf: 70 10 05 85, faks: 70 12 98 07, mob: 92 41 78 75, epost: ork@drageseth.no			

SØR:



ØST:



BYGGERE:			
PROSJEKT:			
Frode Rørhus AS			
UTBEDRING AV "BAKERHUSET",			
Eidsdal, Gbnr 73/45 i Nordal			
FASADER SØR OG ØST			
Sivilarkitekt MNAL ØYVIND DRAGESETH			
Aschehougs 9A, 4004 Ålesund			
Tlf. 70 02 85 85, faks 70 12 86 07, mob. 92 41 79 75, epost. oke@drageth.no			
TEKNISSKISSE:			
<input type="radio"/> DOKUMENTASJONSTEGNING <input checked="" type="radio"/> ARBEIDSTEGNING <input type="radio"/> ANBUJSTEGNING <input type="radio"/> BYGGEMELDINGSTEGNING <input type="radio"/> FORELØPIG TEGNING			
MÅL:	1:100	DATE:	06.08.07
SÅSNR:	06.14	SIGN:	ØD
TEGN.NR:	18	REV. IND:	B
ARBEIDSTEGNING		17.11.07	ØD
VINDU ENDRET TAKOPPLØFT SOM EKSISTERENDE.		03.09.07	ØD
IND.	ANT.	DATE	SIGN.
B	2		
A	2		

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Planlegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

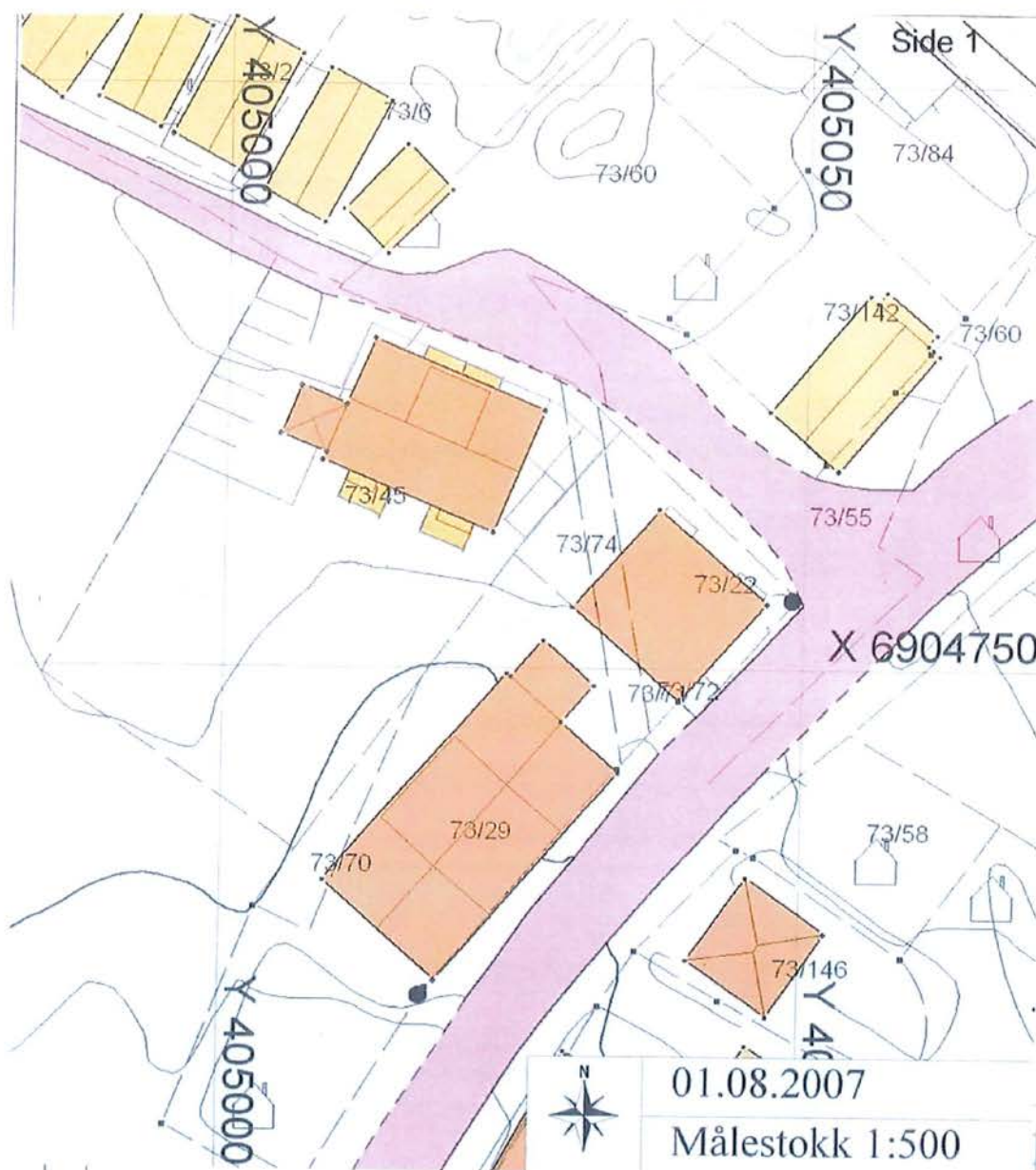
Sted, dato X Valldal 8/1-08	Panthaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Frode Rønnes	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
--------------------------------	--	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller	
<input type="checkbox"/> Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt				
<input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
<input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor				
<input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
73	45			NORDDAL kommune
Dato	Stempel og underskrift			
29/1-08	 NORDDAL KOMMUNE 6210 Valldal 			

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feitet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering, i de tilfeller hvor sameietotets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

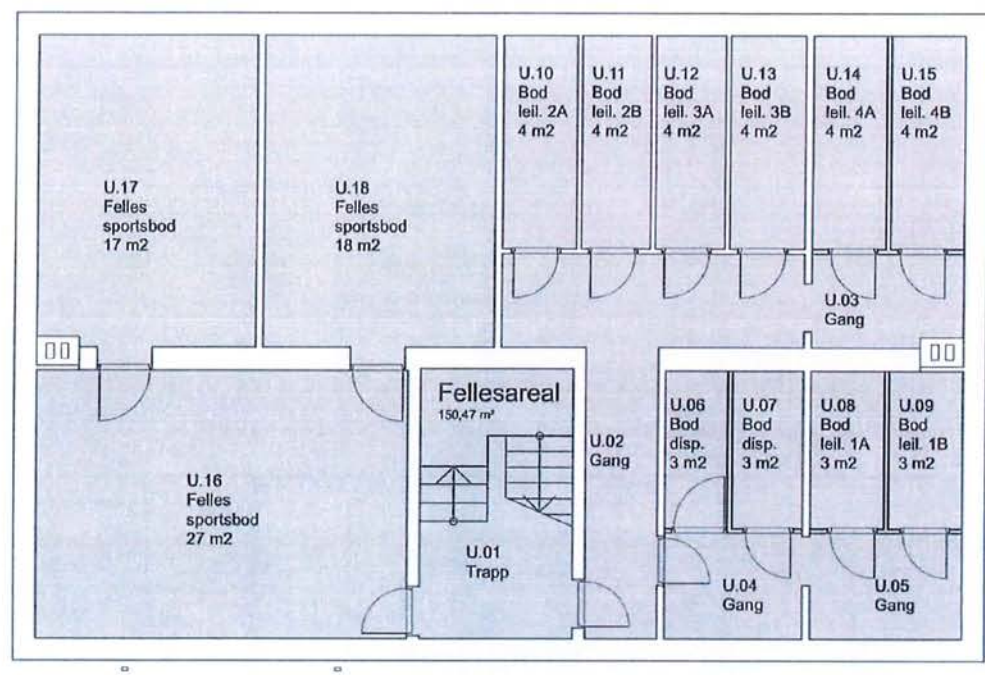


SEKSJONSTEGNING, Gbnr 73/45 i Nordal kommune

Situasjonsplan

Målestokk 1:500

Dato: 01.11.07



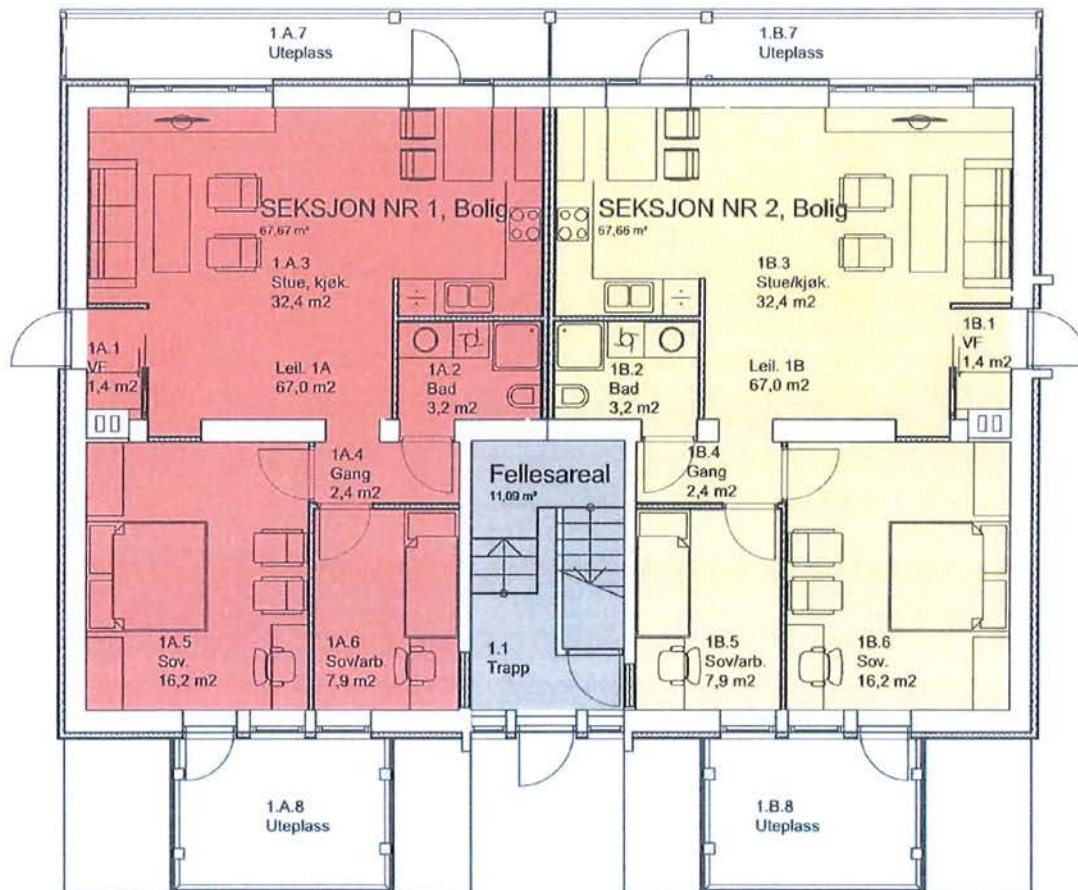
SEKSJONSTEGNING, Gbnr 73/45 i Nordal kommune

Plan underetasje

Målestokk 1:100

Dato: 01.11.07

Side 3



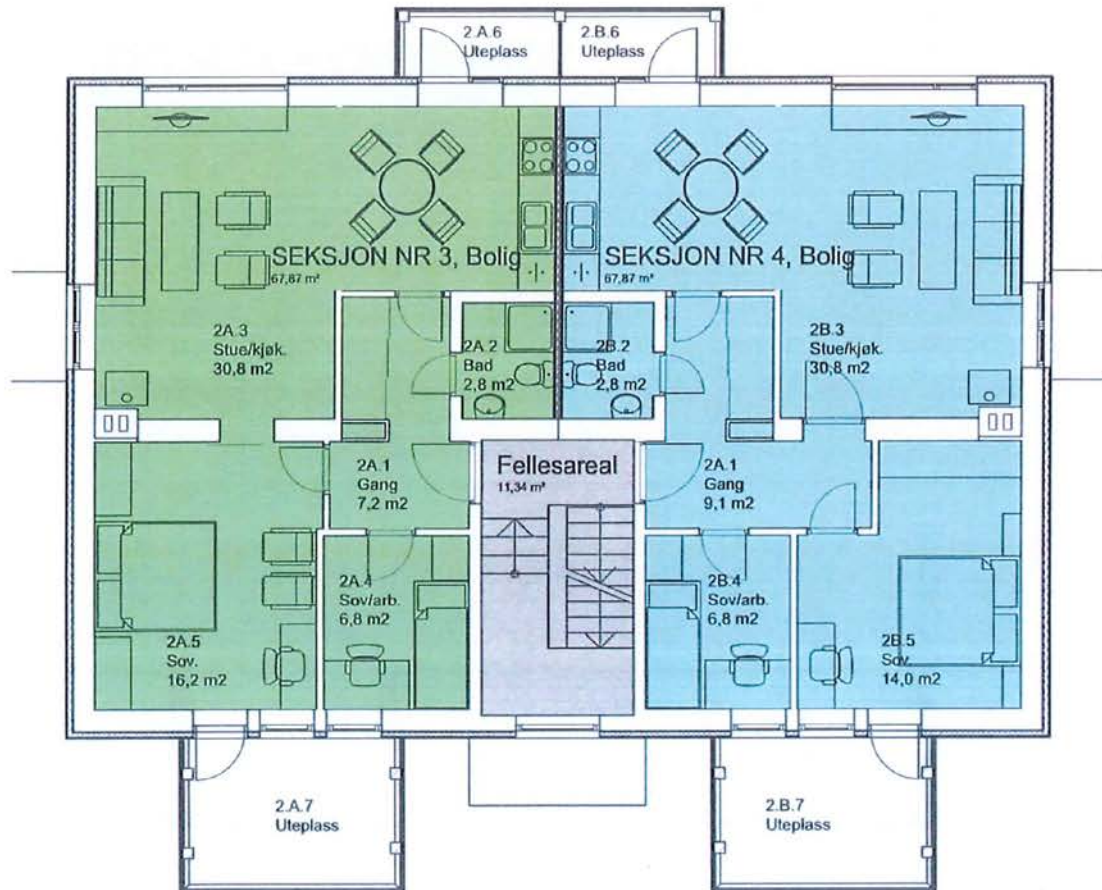
SEKSJONSTEGNING, Gbnr 73/45 i Nordal kommune

Plan 1. etasje

Målestokk 1:100

Dato: 01.11.07

Side 4



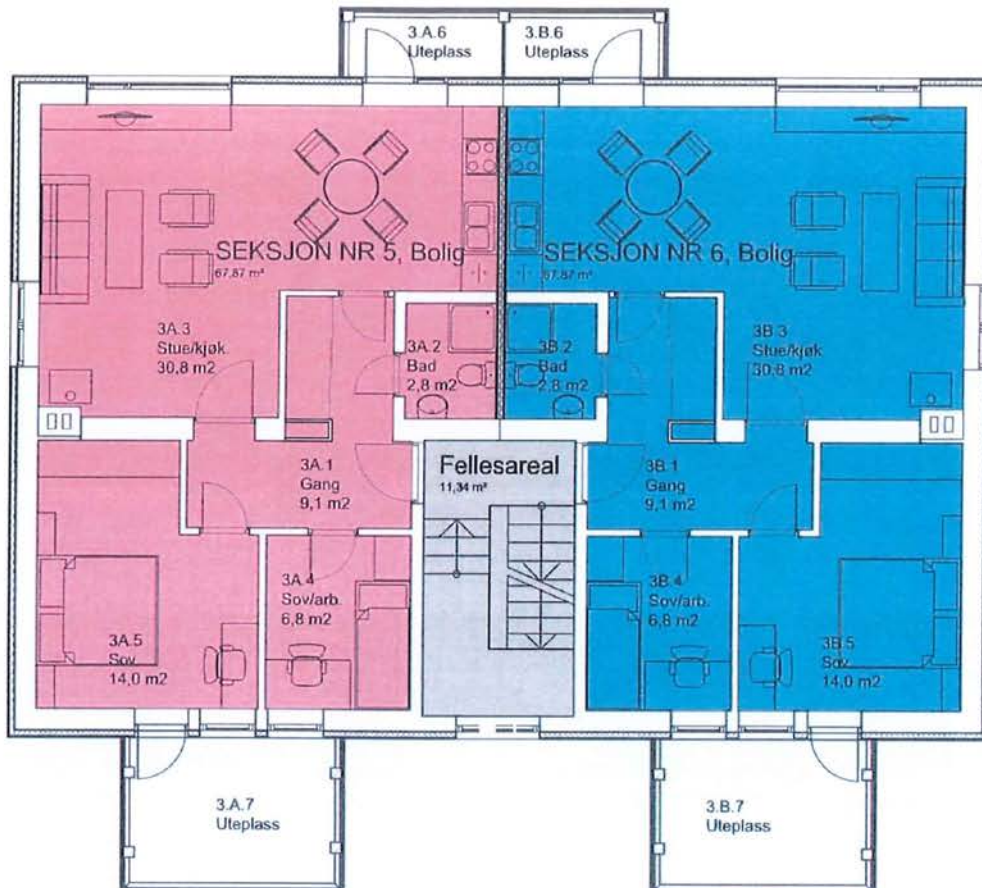
SEKSJONSTEGNING, Gbnr 73/45 i Nordal kommune

Plan 2. etasje

Målestokk 1:100

Dato: 01.11.07

Side 5

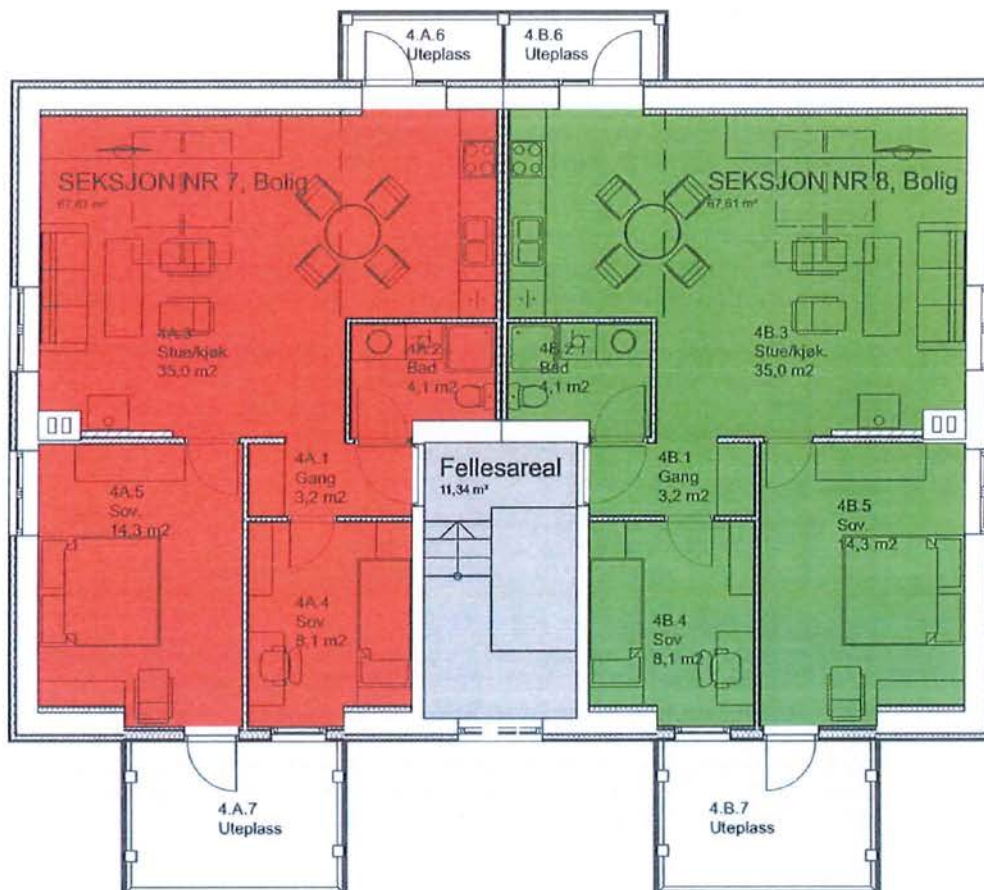


SEKSJONSTEGNING, Gbnr 73/45 i Nordal kommune

Plan 3. etasje

Målestokk 1:100

Dato: 01.11.07



SEKSJONSTEGNING, Gbnr 73/45 i Nordal kommune

Plan loft

Målestokk 1:100

Dato: 01.11.07

Gbnr. 73/45, Norddal kommune

SAMEIEVEDTEKTER

Vedtatt i konstituerende generalforsamling den/.., ..

- 1 Eierform**

Sameiet opprettes i henhold til lov av 23.05.97 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven), og består av 8 sameieparter. Hver sameiepart eier en ideell andel i eiendommen i henhold til tinglyst fordeling, eierbrøk.
- 2 Bruksrett**

Seksjonseier har enerett til bruk av bruksenhet eller seksjon med eventuell tilleggsdel. Seksjonseier skal ha bruksrett til 1 stk sportsbod i fellesareal i underetasje. Boder tildeles av sameiestyret, som også disponerer bruk av øvrig fellesareal til felles bruk.
Eiere av boligseksjoner har rett til bruk av 1 stk utvendig parkeringsplass til hver seksjon. Parkeringsplassene tildeles av sameiestyret.
Øvrige parkeringsplasser disponeres til felles gjesteparkering.
Øvrig uteareal skal disponeres av sameiet til felles bruk.
- 3 Styre, styrevalg**

Sameiet skal ha et styre med 1 formann, 2 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år om gangen.
Styret velges blant sameierne på sameiemøte, formann velges særskilt.
- 4 Styrets myndighet mm.**

Styret representerer sameiet, og forvalter sameiernes felles interesser i henhold til Eierseksjonsloven. Styret forplikter sameiet ved underskrift i fellesskap. Styret er beslutningsdyktig ved vanlig flertall når 3 medlemmer er tilstede.

Styret kan beslutte det samme som sameiemøte selv kan treffe avgjørelser om ved vanlig flertall. Styret kan ikke treffe vedtak om vesentlige endringer av eiendommen som nevnt under Eierseksjonslovens §30.
- 5 Styremøte**

Styreformannen innkaller til styremøte etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som skal behandles. Møtet ledes av styrets formann. Dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger møtet en møteleder.
Det skal føres protokoll med møtedato, frammøte, møtereferat og vedtak som underskrives av de frammøtte.
- 6 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiemøtet.
- 7 Sameiemøte**

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Alle medlemmer i sameiet, herunder ektefelle/samboer, familie og andre som tilhører husstanden har rett til å delta og utale seg. Hver seksjon kan avgi 1 stemme.
Sameier kan ved skriftlig fullmakt la seg representere av fullmektig. En fullmektig kan bare representere 1 sameier.

Sameiemøte innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av april hvert år. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal fremmes for styret senest 21 dager før møtet.

På ordinært årsmøte behandles:

- 1 Årsberetning fra styret
- 2 Regnskap
- 3 Budsjett
- 4 Saker i henhold til innkalling
- 5 Valg av styre og revisor

Møtet ledes av styrets formann. Dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger møtet en møteleder. Det skal føres protokoll med møtedato, møtereferat og vedtak. Protokollen skal leses opp ved avslutning av møtet. Deretter skal den underskrives av møteleder og 2 sameiere som utpekes av møtet.

8 Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne skriftlig krever dette og samtidig angir hvilke saker som skal behandles.

9 Vedlikehold, endringer, ansvar

Vanlige ordensregler for sameiet kan fastsettes med alminnelig flertall.

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som påkrevet for å bevare bygning og utområde, både teknisk og utseendemessig.

Vedlikehold av bruksenhet påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta nødvendig vedlikehold, så kan sameiet for vedkommendes regning sørge for nødvendig vedlikehold for å bevare eiendommens verdi og avverge skader eller ulemper.

Fellesarealer og fellesanlegg skal behandles med vanlig aktsomhet, og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Oppsetting av markiser, antenner, og lignende må ikke utføres uten etter godkjenning av styret.

10 Fellesutgifter

Utgifter på eiendommen som ikke knyttes til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. I tvisttilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter. Fellesomkostninger løper fra den dag boligene blir overlevert og er klar for innflytting. Beløpet kan reguleres etter de faktiske løpende utgifter.

Sameierne plikter å innbetale til sameiet et månedlig beløp til dekning av sameiets utgifter til drift og vedlikehold, så som forsikringer drift av fellesanlegg, eventuelle lån, etc. Styret fastsetter størrelsen på bidragene ut fra regnskap og budsjett.

- 11 Mislighold**
Hvis en sameier på tross av skriftlig varsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan krav om fravikelse og salg av seksjonen framsettes overfor vedkommende i henhold til Eierseksjons-lovens §26 og §27.
- 12 Salg**
Selger skal sørge for at kjøper av seksjon gjøres kjent med og aksepterer de vedtekter og regler som til en hver tid er gjeldende.
- 13 Belåning**
Sameier har rett til å belåne og pantsette sin eiendom.
- 14 Framleie**
Sameier plikter å orientere styret om eventuelt framleie av seksjon. Leietaker må gjøres kjent med husordensregler og forpliktelser. Seksjonseier er likevel ansvarlig for at alle forpliktelser overfor sameiet blir oppfylt.
- 15 Gjeldende lover og regelverk**
For sameiet gjelder lov om eierseksjoner, denne vedtekt og de til en hver tid gjeldende husordensregler.

Ålesund, 01.12.07, Øyvind Drageseth

Forslag til sameieavtale / vedtekter for sameiet

Bakerhuset

Undertegnede sameiere i overnevnte eiendom er enige om at følgende regler skal gjelde for sameiet. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.

§ 1

Eiendommen

Eiendommen gnr. 73 Bnr.45 I Norddal Kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. Bygningen er oppdelt i 8 seksjoner.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter oppdeling av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 2

Den enkelte sameiers rettslige rådighet.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, det være seg overdragelse, utleie eller pantsettelse.

Erverver av seksjon og eventuell leietaker må godkjennes av styret. Godkjenning i det enkelte tilfellet kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Nektes samtykke til overdragelse av en seksjon er sameiet på forlangende forpliktet til på samme vilkår å tre inn i overdragelsen i stedet for den som nektes kjøp. Sameiet skal straks selge seksjonen til nye eiere som kan godkjennes som kjøper.

§ 3

Medlemskap, styret, utøvelse av den daglige virksomhet.

Enver sameier er pliktig medlemskap i sameiet.

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige sameieres vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Styret består av tre medlemmer og to vararepresentanter som velges av sameiemøtet for et år av gangen.

Den daglige driften utøves av en forretningsfører. Foretningsføreren ansettes av styret.

Styret forplikter sameierne utad ved underskrift av styrets leder, og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan utferdige begrensede fullmakt til forretningsfører.

§ 4

Revisjon

Til å revidere sameiets regnskaper velges revisor av sameiet.

§ 5

Sameiemøter

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned, med et varsel på minst 14 dager. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i årsmøtet skal meldes skriftlig til styret senest 10 dager før møtet.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når eiere av til sammen minst 1/8 av seksjonene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært Sameiemøte, med minst 7 dagers varsel.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. For gyldig vedtak kreves:

a) Enstemmighet

- For vedtak om salg eller bortleie av hele eller vesentlige deler av eiendommens fellesarealer, jfr. Eierseksjonsloven § 21 siste ledd.

b) 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

- For vedtak av nyanskaffelser og utbedringer som etter forholdene i sameiet, eller utgiftenes størrelser må ansees som vesentlige.
- For vedtak om avsetninger til vedlikehold, jfr. Vedtektens § 10.
- For vedtak om endring av vedtektene.
- For vedtak som er nevnt i eierseksjonsloven § 12, 4 ledd.

c) Alminnelige flertall av de avgitte stemmer:

- For alle andre vedtak.

§ 6

Bruken av bruksenheter og felles areal

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det må ikke foretas noen form for inngrep i de tekniske installasjonene i bruksenheten, uten styrets skriftlige godkjenning.

Uten styrets skriftlige godkjenning kan seksjonseier ikke foreta ombyggingsarbeider som medfører skjæring og boring i betong, slag og annen støy som er til vesentlig belastning for øvrige seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn, under forutsetning av at seksjonseier

iverksetter nødvendige tiltak for å redusere belastningen for øvrige seksjonseiere til et minimum, herunder foreta nødvendig varsling.

Ved utvendig bygningsmessige endringer skal tilliggende seksjoner underrettes skriftlig, også i de tilfeller der styret kommer til at det ikke skulle ha noen praktisk betydning for de øvrige eierne.

Fellessanlegg og arealer må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt, jfr. Eierseksjonsloven § 11. Bruken av arealene må ikke ved støy, lukt eller på annen måte være til urimelig ulempe for de øvrige eierne.

Sameiemøtet kan vedta husordensregler. Fastsettelse av disse, og eventuelle endringer skjer ved alminnelig flertall.

§ 7

Ansvar for fellesutgifter

Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens fellesutgifter. Ovenfor tredjemann er sameier proratisk ansvarlig, jfr. Eierseksjonsloven § 14.

§ 8

Fordeling av fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt mellom sameierne.

§ 9

Betaling av andel av fellesutgifter

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av seksjonseiernes andel av fellesutgiftene.

Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når dette vedtas av sameiet med 2/3 flertall

§ 10

Eierseksjonsloven – Tvister.

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter, kommer lov om eierseksjon av 4. Mars 1983 nr. 7 som er ufravikelig, til anvendelse i sameiet.

Ev. Tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter Tvistelovens regler.

Gbnr. 73/45, Norddal kommune

SAMEIEVEDTEKTER

Vedtatt i konstituerende generalforsamling den/.., ..

- 1 Eierform**
Sameiet opprettes i henhold til lov av 23.05.97 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven), og består av 8 sameieparter. Hver sameiepart eier en ideell andel i eiendommen i henhold til tinglyst fordeling, eierbrøk.
- 2 Bruksrett**
Seksjonseier har enerett til bruk av bruksenhet eller seksjon med eventuell tilleggsdel. Seksjonseier skal ha bruksrett til 1 stk sportsbod i fellesareal i underetasje. Boder tildeles av sameiestyret, som også disponerer bruk av øvrig fellesareal til felles bruk.
Eiere av boligseksjoner har rett til bruk av 1 stk utvendig parkeringsplass til hver seksjon. Parkeringsplassene tildeles av sameiestyret.
Øvrige parkeringsplasser disponeres til felles gjesteparkering.
Øvrig uteareal skal disponeres av sameiet til felles bruk.
- 3 Styre, styrevalg**
Sameiet skal ha et styre med 1 formann, 2 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år om gangen.
Styret velges blant sameierne på sameiemøte, formann velges særskilt.
- 4 Styrets myndighet mm.**
Styret representerer sameiet, og forvalter sameiernes felles interesser i henhold til Eierseksjonsloven. Styret forplikter sameiet ved underskrift i fellesskap. Styret er beslutningsdyktig ved vanlig flertall når 3 medlemmer er tilstede.

Styret kan beslutte det samme som sameiemøte selv kan treffe avgjørelser om ved vanlig flertall. Styret kan ikke treffe vedtak om vesentlige endringer av eiendommen som nevnt under Eierseksjonslovens §30.
- 5 Styremøte**
Styreformannen innkaller til styremøte etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som skal behandles. Møtet ledes av styrets formann. Dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger møtet en møteleder.
Det skal føres protokoll med møtedato, frammøte, møtereferat og vedtak som underskrives av de frammøtte.
- 6 Regnskap og revisjon**
Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiemøtet.
- 7 Sameiemøte**
Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Alle medlemmer i sameiet, herunder ektefelle/samboer, familie og andre som tilhører husstanden har rett til å delta og utale seg. Hver seksjon kan avgi 1 stemme.
Sameier kan ved skriftlig fullmakt la seg representere av fullmektig. En fullmektig kan bare representere 1 sameier.

Sameiemøte innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av april hvert år. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal fremmes for styret senest 21 dager før møtet.

På ordinært årsmøte behandles:

- 1 Årsberetning fra styret
- 2 Regnskap
- 3 Budsjett
- 4 Saker i henhold til innkalling
- 5 Valg av styre og revisor

Møtet ledes av styrets formann. Dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger møtet en møteleder. Det skal føres protokoll med møtedato, møtereferat og vedtak. Protokollen skal leses opp ved avslutning av møtet. Deretter skal den underskrives av møteleder og 2 sameiere som utpekes av møtet.

8 Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne skriftlig krever dette og samtidig angir hvilke saker som skal behandles.

9 Vedlikehold, endringer, ansvar

Vanlige ordensregler for sameiet kan fastsettes med alminnelig flertall.

Felles vedlikehold skal utføres så ofte som påkrevet for å bevare bygning og uteområde, både teknisk og utseendemessig.

Vedlikehold av bruksenhet påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta nødvendig vedlikehold, så kan sameiet for vedkommendes regning sørge for nødvendig vedlikehold for å bevare eiendommens verdi og avverge skader eller ulemper.

Fellesarealer og fellesanlegg skal behandles med vanlig aktsomhet, og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Oppsetting av markiser, antenner, og lignende må ikke utføres uten etter godkjenning av styret.

10 Fellesutgifter

Utgifter på eiendommen som ikke knyttes til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. I tvisttilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter. Fellesomkostninger løper fra den dag boligene blir overlevert og er klar for innflytting. Beløpet kan reguleres etter de faktiske løpende utgifter.

Sameierne plikter å innbetale til sameiet et månedlig beløp til dekning av sameiets utgifter til drift og vedlikehold, så som forsikringer drift av fellesanlegg, eventuelle lån, etc. Styret fastsetter størrelsen på bidragene ut fra regnskap og budsjett.

- 11 Mislighold**
Hvis en sameier på tross av skriftlig varsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan krav om fravikelse og salg av seksjonen framsettes overfor vedkommende i henhold til Eierseksjons-lovens §26 og §27.
- 12 Salg**
Selger skal sørge for at kjøper av seksjon gjøres kjent med og aksepterer de vedtekter og regler som til en hver tid er gjeldende.
- 13 Belåning**
Sameier har rett til å belåne og pantsette sin eiendom.
- 14 Framleie**
Sameier plikter å orientere styret om eventuelt framleie av seksjon. Leietaker må gjøres kjent med husordensregler og forpliktelser. Seksjonseier er likevel ansvarlig for at alle forpliktelser overfor sameiet blir oppfylt.
- 15 Gjeldende lover og regelverk**
For sameiet gjelder lov om eierseksjoner, denne vedtekt og de til en hver tid gjeldende husordensregler.

Ålesund, 01.12.07, Øyvind Drageseth

Årsregnskap 2023

Sameiet Bakarhuset

	Note	2023	2022
Resultatregnskap			
Salgsinntekter		42 250	51 750
SUM INNTEKTER		42 250	51 750
Leie, kostnader lokaler		4 475	6 072
Andre kostnader		51 581	48 750
SUM KOSTNADER		56 056	54 822
DRIFTSRESULTAT		-13 806	-3 072
ÅRSRESULTAT		-13 806	-3 072
Udekket tap		-13 806	-3 072
SUM AVSLUTNINGSKONTI		-13 806	-3 072

Årsregnskap 2023

Sameiet Bakarhuset

	Note	2023	2022
Balanse			
Kundefordringer, andre krav		10 629	9 952
Kontanter, bankinnskudd		115 531	123 017
SUM EIENDELER		126 160	132 969
Bokført egenkapital		118 872	132 678
Årets resultat		0	0
Egenkapital		118 872	132 678
Leverandørgjeld		7 288	292
Sum gjeld		7 288	292
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		126 160	132 969



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Legal Eieidomsmeikling AS
Eiendomsmeikler/Advokat Cecilie Langva
Postboks 84, 6151 Ørsta
Telefon: 41916720
Telefaks:

Budskjema

Budet er gyldig frem til

Dato	Klokkeslett
------	-------------

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse				Postnr.	Poststed
Ytterdalsgata 36				6215	Eidsdal
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune		
73	45	8	Fjord		

Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilker det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odellretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra meikler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper meikler/advokat Cecilie Langva til å bejære skjøte utstedt i undertegnades navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)			Fødselsnr (11 siffer)			Navn (Budgiver 2)			Fødselsnr (11 siffer)		
Telefon privat		Telefon arbeid		Mobil		Telefon privat		Telefon arbeid		Mobil	
E-postadresse						E-postadresse					
Adresse						Postnr.		Poststed			

Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivingen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.



Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Cecilie Langva

Eiendomsmegler MNEF/Advokat MNA

Tlf 419 16 720 | cecilie@legaleigedom.no