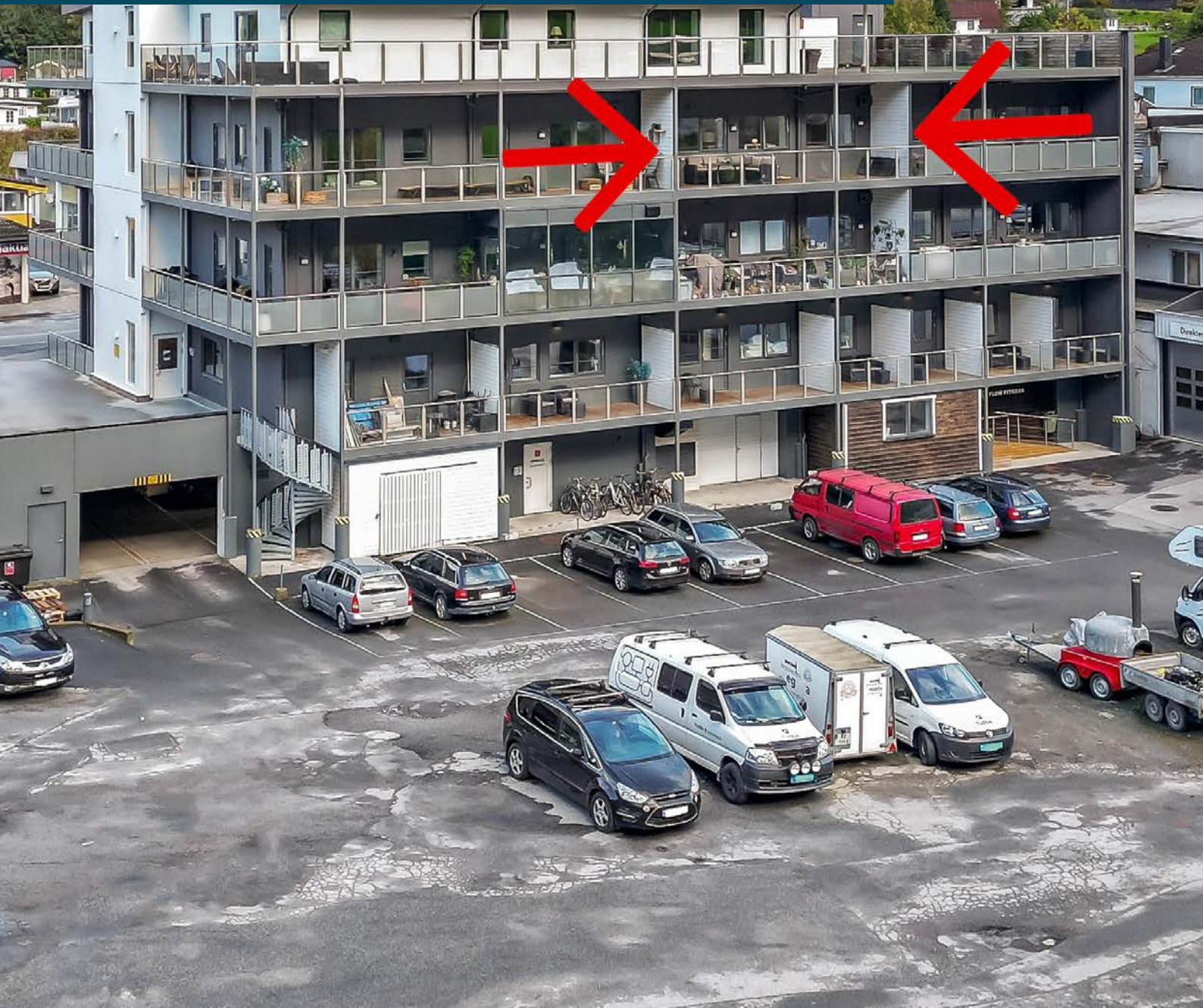


# TONNINGSGATA 29

Velholdt og praktisk leilighet midt i sentrum.  
Garasjeanlegg og heis til dei ulike etg.



Legal  
Eigningsmekling





## VELKOMMEN TIL TONNINGSGATA 29

Eiendommen er beliggende i Tonningsgata i Stryn. Eiendommen har sentral beliggenhet med kort avstand til alle sentrumsfunksjoner. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger barnehager, skoler og idrettsanlegg.



### FAKTA

**Adresse** Tonningsgata 29,  
6783 STRYN

**Prisantydning** Kr 3 750 000,-

**Omkostninger** Kr 95 450,-

**Fellesutgifter** kr 1 900,-/mnd

**Totalpris** kr 3 845 450,-

**BRA/P-rom** 88/78kvm

**Eierform** Eierseksjon

**Eiendomstype** Leilighet

**Byggeår** 2018

**Tomt** 1625.4 kvm eiet

**Parkering** I garasje samt på gjeste parkering.





## KONTAKT

**Tommy Sylte**

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)

# OM BOLIGEN

Velkommen til Tonningsgata 29

Her finn du denne velholdte og praktiske leiligheita beliggande i 3.etg. i kombinert leiligheits- og næringsbygg midt i sentrum av Stryn.

Det medfølger 1 stk parkeringsplass for bil i felles garasjeanlegg samt tilhøyrande bod.

Heis opp til dei ulike etasjene frå garasjen.

Leiligheita er ledig og kan tas over om kort tid etter ønske.

## PÅMELDINGSVISNING:

Interessenter må ta kontakt med megler for avtale om visning.

## Oppdrag

01018724

## Eiendom

Tonningsgata 29, 6783 STRYN

## Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 17, seksjonsnummer 9 i Stryn kommune. Sameiebrøk 1/21.

## Eier

Ignacy Kacperski

## Prisantydning

Kr 3 750 000,-

## Kjøpers omkostninger

Kr 95 450,-

Prisantydning kr 3 750 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten kr 93 750,-
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 850,-
- 3) Tinglysingsgebyr kr. 850,-
- 4) Boligkjøperforsikring kr. 12 200,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 3 845 450,- (eks forsikring)

Vi gjør oppmerksom på følgende: - Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

## Total kjøpesum

Prisantydning 3 750 000,-

+ Totale omkostn. kr. 95 450,-

= sum kr. kr 3 845 450,-

## Takstmannens markedsverdi

Kr 3 650 000,-

## Felleskostnader

Kr 1 900,- pr. mnd.

Dette innebefatter renovasjon, strøm i fellesområdet, varme i fellesområdet, snømåking, renhold, vedlikehold, brannvern og ettersyn, regnskapshonorar, forsikring og godtgjørelse til styret.

Det er planlagt endringer av fellesutgiftene. Dette blir vedtatt på neste styremøte, både beløp og tidspunkt.

Dette iflg opplysninger ifrå styreleder i Sameie

## Boligtype

Leilighet

## Eierform

Eierseksjon

## Innhold

Leilighet beliggende i 3.etasje og inneholder følgende: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

Det tilhører en parkeringsplass i garasje og bod i kjeller.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

## Arealer

BRA 88kvm

P-rom 78kvm

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: 2018 i følge Stryn kommune.



## Standard

### INNVENDIG:

Tak malte flater og malt system himling på bod. Vegger malte flater listfritt ved tak, vinduer og balkongdør. Gulv av lamminatgulv.

Etasjeskille av betong elementer med påstøp av betong.

Formpressede innerdører i malt utførelse.

Skyvedørsgarderobe med skapfronter i malt utførelse.

### KJØKKEN:

Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplate av laminat med underlimt vask og nedfelt platetopp. Våtromsplater er montert på vegger over benkeplate. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap og ventilator.

### BAD/VASKEROM:

Tak malte flater. Flislagte vegger og gulv. Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjvegger, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

## Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport utført av en takstmann/ bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig teknisk vurdering og inkluderer informasjon om eventuelle avvik, risiko for kjøper, og estimerer for nødvendige oppgraderinger.

Vi ber interessenter om å være spesielt oppmerksomme på punktene merket TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3. Disse angir avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller forhold som bør vurderes for utbedring.

Både tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før budgivning. Kjøper overtar ansvaret for informasjonen i salgsdokumentene og kan ikke påberope seg mangel på forhold som burde vært kjent eller som ikke er vesentlige for avtalen.

Bygningen er i henhold til tilstandsrapporten oppført på følgende måte:

### UTVENDIG:

Taktekking av papp med taknedløp. Takkonstruksjon i tre konstruksjon med gesimsler kledd med metall.

Yttervegger av betongelementer i malt utførelse.

Vinduer og balkongdør med tre i malt utførelse med tre lags glass og utvendig kledning av aluminium. Ytterdør i formpresset malt utførelse.

Balkong av metall og tre konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av rustfritt stål og glass. Grunnmur og fundamenter av betong.

Tilkomst via trapper og heis.

### TEKNISKE INSTALLASJONER:

Trykkvannrør av typen rør i rør system med vannfordelerskap og avløpsrør av plast. Radiator på stue/kjøkken henter varme fra varmtvannstanken.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Porttelefon med fjernåpning av hovedinngang.

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning downlights og takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulv på bad/vaskerom.

Brannsikring overrislingsanlegg for vann, seriekoblede brannvarslere og brannslukkingsapparat.

Ovenstående informasjon er hentet fra tilstandsrapporten.

## Parkering

I garasje samt på gjeste parkering.

## Etasje

3.

## Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Tonningsgata i Stryn. Eiendommen har sentral beliggenhet med kort avstand til alle sentrumsfunksjoner. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger barnehager, skoler og idrettsanlegg.

## Adkomst

Adkomst til eiendommen vil ved annonserte visninger bli skiltet med visningsskilt fra Legal. I de fleste tilfeller vil også "Til Salgs" plakat være hengt opp på eiendommen. Se også vedlagte kart i salgsoppgave/ annonse.

## Grunnarealer



Flat terrassert felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med fortau mot Tonningsgata, asfalterte arealer, trapp av metall med rekkverk. Tomten har noe utsikt og normale solforhold.

Tomteareal: 1625,4 m<sup>2</sup>

Tomt/Eierform: Eiet tomt

### Oppvarming

Det er varmekabler i gulv på bad/vaskerom og radiator på stue/kjøkken som henter varme fra varmtvannstanken.

### Energimerking

Energifarge Rød og bokstav B.

### Energiklasse

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

### Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

### Kommunale avgifter

Kr 8 945,-

Avgiften gjelder for 2023, gjelder for eiendomsskatt, avløp og vann.

Prognose for innværende år er kr 10 591,30,-. Dette iflg opplysninger fra Stryn kommune.

Vi tar forbehold om endringer i offentlige gebyrer.

### Tilbehør

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

### Diverse

LOVLIGHET

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

BYGNINGSSAKKYNDIGES KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

- Overbygd balkong ca. 17 m<sup>2</sup>.

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Innvendig > Overflater

- Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrappert samt selgers egenerklæring som følger vedlagt. Disse 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:

4651/59/17/9:

06.01.1993 - Dokumentnr: 33 - Jordskifte Fiskeordningssak.

Overført fra: Knr:4651 Gnr:59 Bnr:17

Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1993 - Dokumentnr: 35 - Jordskifte

Grensegangssak - Fiskeordningssak.

Overført fra: Knr:4651 Gnr:59 Bnr:17

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2018 - Dokumentnr: 952319 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/21

### Vei, vann, avløp

Privat adkomstvei. Veiretter for eiendommen er ikke kontrollerte.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannverk og avløpsnett.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.03.2020.

### Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Reguleringsplan Områderegulering for Stryn sentrum med planidentifikasjon: 4651\_2018004. Arealformål sentrumsformål. Ref. Kommunekart.

### Utleieadgang

Eiendommen har ikke en separat utleieenhet. Det vil som regel være tillatt å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, forutsatt at utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

### Sameie navn

Flogården Sameige

Sameie orgnr 921201583

### Informasjon om sameie

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

### Om sameiet



Sameiet består av 2 næringsseksjoner og 13 boligseksjoner på eiendommen gnr. 59 bnr. 17 i Stryn kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### **Vedtekter/Husordensregler**

Se vedlagt vedlegg i salgsoppgaven.

### **Forretningsfører**

Flogården Sameige

### **Takst utført av**

Takstmann Øyvind Tjervåg i Møretakst AS

### **Innbo og løsøre**

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

### **Sammendrag av selgers egenerklæring**

Bustaden blir ikkje selt med bustadsalsforsikring.

Følgjande er kommentert i eigenærklæringskjemaet:  
Har du selv bodd i boligen?  
- Nei.

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### **Lovanvendelse**

Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Eigedomen skal overleverast kjøparen i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøparen set seg grundig inn i alle salgsdokumenta, inkludert salgsoppgåva, tilstandsrapporten og seljarens egenerklæring. Kjøparen vert rekna som kjend med forhold som er tydeleg skildra i salgsdokumenta. Forhold som er skildra i salgsdokumenta kan ikkje påberopast som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøparen har lese dokumenta. Alle interessentar oppmodast om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med

fagkyndig før det blir gjeve bud. Kjøparen som vel å kjøpe usett, kan ikkje gjere gjeldande som manglar noko han burde ha blitt kjend med ved undersøkinga. Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøparen rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningsfagkyndig før det blir lagt inn bud.

Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det være ei mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar om eigedomen. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det påverka avtalen at opplysninga ikkje vart gjeven eller at feil opplysningar ikkje vart retta i tide på ein tydeleg måte. Ein bustad som har vore brukt ei viss tid, har vanlegvis vore utsett for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøparen rekne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakinga som nødvendiggjer utbetringar. Normal slitasje og skader som nødvendiggjer utbetring, er innanfor det kjøparen må forvente og vil ikkje utgjere ei mangel.

Bustaden kan ha ei mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm. Dersom eigedomen har eit mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje ei mangel dersom arealet ikkje er vesentleg mindre enn det som framkommer av salgsdokumenta, jf. avhl-3-3. Ved berekning av eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøparen sjølv dekke tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøparen ikkje er forbrukar, vert eigedomen selt "som den er", og seljaren sitt ansvar er då avgrensa jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingslova § 3-3 (2) fråvikast, og om ein innendørs arealsvikt karakteriserast som ei mangel vert vurdert etter avhendingslova § 3-8. Informasjon om kjøparen si undersøkelsesplikt, inkludert oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar. Med forbrukarkjøpar vert meint kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

### **Betalingsbetingelser**

Det vert teke forbehold om endringar i offentlege gebyr.

Kjøpesummen samt omkostnadene skal betalast inn seinast ved overtagelsesdatoen. Kjøparen er sjølv ansvarleg for at alle innbetalingar er motteke av meglerforetaket til avtalt tid, og må sjølv sikre at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesummen skal skje frå kjøparens konto i norsk finansinstitusjon.



## 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

Tommy Sylte  
tlf: 982 39 657  
tommy@legaleigedom.no

## Legal Egedomsnekling

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

## Salgsoppgave dato

11.10.2024

## Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæringsskjema datert 25.09.2024.
- Tilstandsrapport datert 09.10.2024.
- Byggetegninger.
- Seksjonering datert 28.06.2018.
- Ferdigattest datert 10.03.2020.
- Vedtekter for Flogården Sameige.
- Resultatregnskap Flogården Sameige.
- Reguleringsplankart datert 25.09.2024.
- Kommuneplankart datert 25.09.2024.
- Eiendomsgrenser datert 25.09.2024.
- Ledningskart datert 25.09.2024.
- Reguleringsplan for Stryn kommune sør.
- Føresegner endring innafor plan for Stryn Sentrum sør.
- Planomtale for Kommunedelplan for Langeset-Stryn-Storesunde.
- Energiattest datert 10.10.2024.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

## Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring for denne eiendommen.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

Legal tilbyr boligkjøperforsikring gjennom HELP. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir en ekstra trygghet og profesjonell juridisk hjelp, i tilfelle uventede feil eller mangler ved boligen oppdages i løpet av de fem årene man har reklamasjonsrett. Forsikringen gjelder for kjøp av tomt eller bolig etter avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom dekker forsikringen kun forhold knyttet til våningshuset.

Vedlagt i salgsoppgaven finner du informasjon om både Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss. Boligkjøperforsikring Pluss gir i tillegg fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. For mer detaljer, se vedlagt informasjon eller besøk help.no.

Legal mottar en kostnadsgodtgjørelse for formidlingen av forsikringen.

## Informasjon om budgivning

For å sikre en trygg og ryddig budprosess, følger Legal disse retningslinjene for budgivning:

Før bud inngis, bør eiendommen være besiktiget av budgiver, og salgsoppgaven med vedlegg må leses grundig. Dette sikrer at budgiver har fullstendig informasjon om eiendommen.

Alle bud må være skriftlige. Budskjema kan fylles ut og leveres/sendes direkte til megler, men vi anbefaler å benytte "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse på Finn.no eller, via våre nettsider. Elektroniske bud krever bruk av Bank-ID for sikker legitimasjon. Etter at første bud er inngitt, kan videre budrunde gjennomføres pr. e-post eller SMS.

Bud skal ha en akseptfrist som ikke er kortere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud med kortere frist kan ikke formidles til selger. Senere bud kan ha kortere akseptfrister, men disse må gi tilstrekkelig tid til å bli behandlet av megler, og ikke mindre enn 30 minutter.

Et bud er bindende for budgiver fra det øyeblikket det er kommet til selgers kunnskap via megler. Selger står fritt til å akseptere eller avvise ethvert bud, og er ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet.

Legal fraskriver seg ethvert ansvar som oppstår på grunn av forsinkelser i el- eller telenett som kan påvirke budprosessen. For å unngå risiko for at budet ikke når frem i tide, anbefales det å legge inn bud i god tid før akseptfristens utløp. Ved tvil om ditt bud er kommet frem, ta direkte kontakt med megler.

Megler vil bekrefte mottak av budet skriftlig så snart som mulig. Under budrunden vil megler, når det er

mulig, holde budgivere informert om status via SMS. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan videreformidles til budgiver.

Når handelen er gjennomført, vil både kjøper og selger få en kopi av budjournalen uten unødig opphold. Andre budgivere kan be om en anonymisert versjon av budjournalen etter at budrunden er avsluttet.

Budgivere med personlig eller økonomisk tilknytning til megler eller ansatte hos Legal skal informere megler om dette før budgivning. Dette sikrer en åpen og etisk forsvarlig prosess.

For ytterligere informasjon, se "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inkludert i salgsoppgaven.











































# Egenerklæring

Tonningsgata 29, 6783 STRYN

25 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

| Adresse         | Postadresse     | Enhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------|
| Tonningsgata 29 | Tonningsgata 29 |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Informasjon om selger

Hovedselger

Kacperski, Ignacy

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom





1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til





## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name

Kacperski, Ignacy

Date

2024-09-25

Identification

 bankID™ Kacperski, Ignacy



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Kacperski, Ignacy

25/09-2024  
23:00:36


BANKID

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Tonningsgata 29, 6783 STRYN

 STRYN kommune

 gnr. 59, bnr. 17, snr. 9

## Markedsverdi

**3 650 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.10.2024

Rapportdato: 09.10.2024

Oppdragsnr.: 11169-1670

Referansenummer: IL3517

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Sertifisert Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Øyvind Tjervåg

MØRETAKST AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Vi er 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er den største sammenslutningen av takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Hovedformål er å skape et tynge fagmiljø og øke den faglige 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 og allsidig erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av eiendommer.



Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761





# 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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp med taknedløp.  
Takkonstruksjon i tre konstruksjon med gesimser kledd med metall.

Yttervegger av betongelementer i malt utførelse.

Vinduer og balkongdør med tre i malt utførelse med tre lags glass og utvendig kledning av aluminium. Ytterdør i formpresset malt utførelse.

Balkong av metall og tre konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av rustfritt stål og glass. Grunnmur og fundamenter av betong.

Tilkomst via trapper og heis.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Tak malte flater og malt system himling på bod.  
Vegger malte flater listfritt ved tak, vinduer og balkongdør. Gulv av lamminatgulv.

Etasjeskille av betong elementer med påstøp av betong.

Formpressede innerdører i malt utførelse.

Skyvedørgarderobe med skapfronter i malt utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Tak malte flater. Flislagte vegger og gulv. Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjvegger, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplate av laminat med underlimt vask og nedfelt platetopp. Våtromsplater er montert på vegger over benkeplate. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap og ventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av typen rør i rør system med vannfordelerskap og avløpsrør av plast. Radiator på stue/kjøkken henter varme fra varmtvannstanken.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Porttelefon med fjernåpning av hovedinngang.

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning downlights og takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulv på bad/vaskerom.

Brannsikring overrislingsanlegg for vann, seriekoblede brannvarslere og brannslukkingsapparat.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 88 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 88 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 650 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

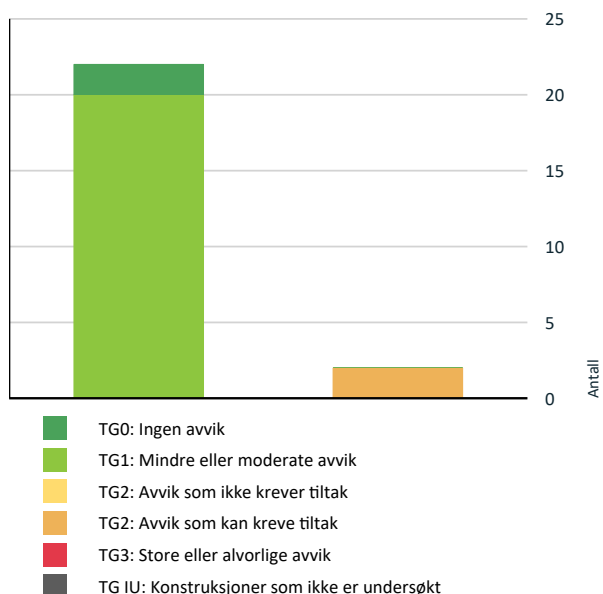
## Boligbygg med flere boenheter

- 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Regnskap for sameiet er ikke mottatt eller innhentet. Dette medfører at eventuell fellesgjeld og formue for sameiet ikke er hensyntatt i verdisetningen av eiendommen.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2018

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Videre normalt vedlikehold må påregnes.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med tre i malt utførelse med tre lags glass og utvendig kledning av aluminium.



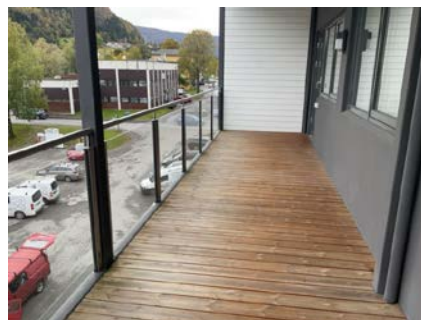
### TG 1 Dører

Balkongdør av tre i malt utførelse med tre lags glass og utvendig kledning av aluminium. Ytterdør i formpresset malt utførelse.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av metall og tre konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av rustfritt stål og glass.



## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

Tak malte flater og malt system himling på bod. Vegger malte flater listfritt ved tak, vinduer og balkongdør. Gulv av lamminatgulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Gulvet ved oppvaskmaskin har fuktskader som følge av lekkasje fra oppvaskmaskin. Fuktsøket avdekket fuktskader i gulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong elementer med påstøp av betong.

## TG 1 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører i malt utførelse.



## TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med skapfronter i malt utførelse.



## VÅTROM

### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Våtrom vurdert etter TEK 2017.





# Tilstandsrapport



## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og flislagte vegger.

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel.

#### Vurdering av avvik:

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

Deler av gulvet er flatt med lokalt fall ved sluken.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det vil ikke være økonomisk lønnsomt og utføre tiltak med fall forhold på gulvet før renovering/oppussing av våtrommet.

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og sluk av plast.



## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjvegger, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

## KJØKKEN

## 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

### TG 1 Overflater og innredning

Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplater av laminat med underlimt vask og nedfelt platetopp. Våtromsplater er montert på vegger over benkeplate. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

# Tilstandsrapport



## 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Trykkvannrør av typen rør i rør system med vannfordelerskap.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.



### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmesentral

Radiator med på stue/kjøkken som henter varme fra varmtvannstanken.



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank med ukjent størrrelse.



## TG 1 Andre installasjoner

Det er montert porttelefon med fjernåpning av ytterdør for sameiet hovedinngang.



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning downlights og takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulv på bad/vaskerom.

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



# Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2018**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## 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 forenklede 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.*

Det er montert overrislingsanlegg for vann, seriekoblede brannvarslere og brannslukningsapparat.

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



# Tilstandsrapport



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**88 m<sup>2</sup>/81 m<sup>2</sup>**

*Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 3 650 000**

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 4 350 000**

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

**3 650 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 650 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM  | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|----------|-----------|---------------------|
| 1 Tinggata 17 ,6783 STRYN<br>58 m <sup>2</sup> 2001 2 sov    | 21-02-2023 | 2 600 000 | <b>2 920 000</b> |          | 2 920 000 | <b>50 345</b>       |
| 2 Bøabakkane 44 ,6783 STRYN<br>60 m <sup>2</sup> 2017 2 sov  | 10-03-2021 | 2 790 000 | <b>2 840 000</b> |          | 2 840 000 | <b>47 333</b>       |
| 3 Rognehaugen 11 ,6783 STRYN<br>69 m <sup>2</sup> 2019 2 sov | 22-11-2023 | 3 290 000 | <b>3 250 000</b> |          | 3 250 000 | <b>47 101</b>       |
| 4 Rognehaugen 11 ,6783 STRYN<br>62 m <sup>2</sup> 2002 2 sov | 13-04-2021 | 2 850 000 | <b>2 825 000</b> |          | 2 825 000 | <b>45 565</b>       |
| 5 Bøabakkane 50 ,6783 STRYN<br>79 m <sup>2</sup> 2017 2 sov  | 10-04-2022 | 3 490 000 | <b>3 500 000</b> |          | 3 500 000 | <b>44 304</b>       |
| 6 Bøabakkane 20 ,6783 STRYN<br>59 m <sup>2</sup> 2017 2 sov  | 31-08-2021 | 2 650 000 | <b>2 600 000</b> |          | 2 600 000 | <b>44 068</b>       |
| 7 Bøabakkane 26 ,6783 STRYN<br>73 m <sup>2</sup> 2017 2 sov  | 02-08-2021 | 3 190 000 | <b>3 150 000</b> |          | 3 150 000 | <b>43 151</b>       |
| 8 Bøabakkane 1 ,6783 STRYN<br>100 m <sup>2</sup> 2010 2 sov  | 19-10-2021 | 3 690 000 | <b>4 150 000</b> |          | 4 150 000 | <b>41 500</b>       |

### 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

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 3 750 000        |
| Parkeringsplass  | Kr.        | 250 000          |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 150 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>   | <b>Kr.</b> | <b>3 850 000</b> |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>   | <b>Kr.</b> | <b>3 850 000</b> |

## 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 markeditilpasning for beliggenhet.

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 500 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 350 000</b> |
|--|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

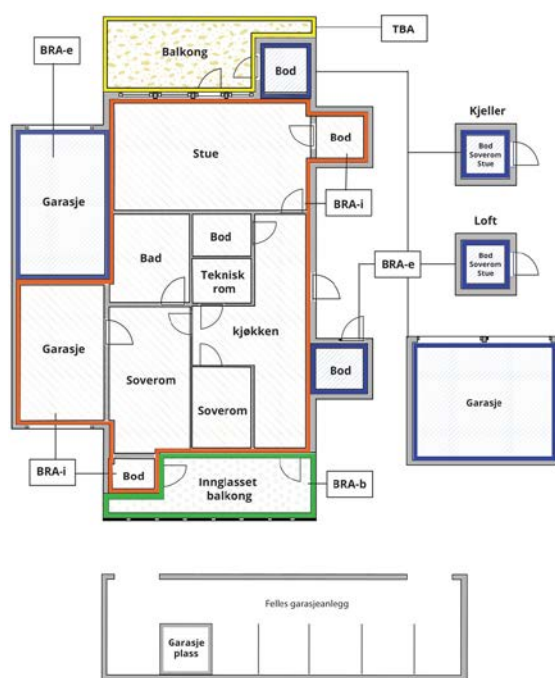
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3 etasje       | 81                            |                             |                            | 81  | 17                              |
| Kjeller        |                               | 7                           |                            | 7   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>81</b>                     | <b>7</b>                    |                            |     | <b>17</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>88</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 3 etasje | Stue/kjøkken/gang, Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Bod |                             |                            |
| Kjeller  |  | Bod                         |                            |

### Kommentar

Overbygd balkong ca. 17 m2.

## 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 byggeteknisk 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) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 78         | 10         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede                           | Rolle                          |
|------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| 04.10.2024 | Øyvind Tjervåg<br>Celinca Kacperska | Takstingeniør<br>Kontaktperson |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde  | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|--------|------------|
| 4651 STRYN | 59   | 17   |      | 9    | 1625.4 m <sup>2</sup> | Ambita | Eiet       |

**Adresse**  
Tonningsgata 29 6783 Stryn

**Hjemmelshaver**  
Kacperski Ignacy

**Eierandel**  
1 / 21

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Tonningsgata i Stryn. Eiendommen har sentral beliggenhet med kort avstand til alle sentrumsfunksjoner. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger barnehager, skoler og idrettsanlegg.

### Adkomstvei

Privat adkomstvei. Veiretter for eiendommen er ikke kontrollerte.

### Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

### Regulering

Reguleringsplan Områderegulering for Stryn sentrum med planidentifikasjon: 4651\_2018004. Arealformål sentrumsformål. Ref. Kommune kart.

### Om tomten

Flat terrassert felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med fortau mot Tonningsgata, asfalterte arealer, trapp av metall med rekkverk. Tomten har noe utsikt og normale solforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

### Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan for Langset - Stryn - Storesunde med planidentifikasjon: 2015KP01 . Arealformål sentrumsformål nåværende. Eiendommen ligger i område med ras- skredfare og i støysone gul iht. T-1442. Ref. Kommune kart.



## Siste hjemmelovergang

**Kjøpesum**                      **År**  
2 900 000                      2018

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                     | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Tegninger                       |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Seksjonering                    |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæring                   |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ambita eiendomskart med grenser |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest                    |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringsplan                 |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommuneplan                     |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ambita                          |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tilknytting veg, vann og avløp  |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ambita grunnbokutskrift         |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunekart                     |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi                   |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 hammerелеktrode 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.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IL3517>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



**aa** aaland  
arkitektkontor

Flo Holding

AS BUILT

Flogården

Fasade sør

|               |                          |       |          |            |         |                  |        |           |         |
|---------------|--------------------------|-------|----------|------------|---------|------------------|--------|-----------|---------|
| Prosjekt nr.: | 1599                     | Dato: | 04.03.20 | Målestokk: | 1 : 100 | Tilrettelagt av: | Author | Kontroll: | Checker |
| Etikett:      | Arkitektur og innredning |       |          |            |         |                  |        |           |         |
| Teikning nr.: | A500                     |       |          |            |         |                  |        |           |         |
| Rev.:         | -                        |       |          |            |         |                  |        |           |         |

**1** Fasade sør  
1 : 100





**aa** aaland  
arkitektkontor

Flo Holding

AS BUILT

Flogården

Fasade nord

GMR:59  
BNR:17

Prosjekt nr.: 1599  
Dato: 04.03.20  
Målestokk: 1 : 100  
Tilrettelagt av: Autor  
Kontroll: Checker  
Elev: A501

**Fasade nord**

1 : 100

1

14.03.2020 09:28:31



**Fasade vest**

1 : 100

1

**aa** aaland  
arkitektkontor

Flo Holding

AS BUILT

Flogården  
GNR:59  
BNR:17

Fasade vest

|   |          |            |                  |           |
|---|----------|------------|------------------|-----------|
| Prosjekt nr.:   | Dato:    | Målestokk: | Tilrettelagt av: | Kontroll: |
| 1599  | 04.03.20 | 1 : 100    | Author           | Checker   |
| <small>                 Tegning nr.: A502<br/>                 Rev: -<br/>                 Arkitektkontor Aaland AS<br/>                 Postboks 114, 0403 Oslo<br/>                 Tlf: +47 22 00 10 00<br/>                 E-post: a.a@aaland.no<br/>                 04.03.2020 09:39:53             </small> |          |            |                  |           |



1 Aust  
1 : 100

**aa** aaland  
arkitektkontor

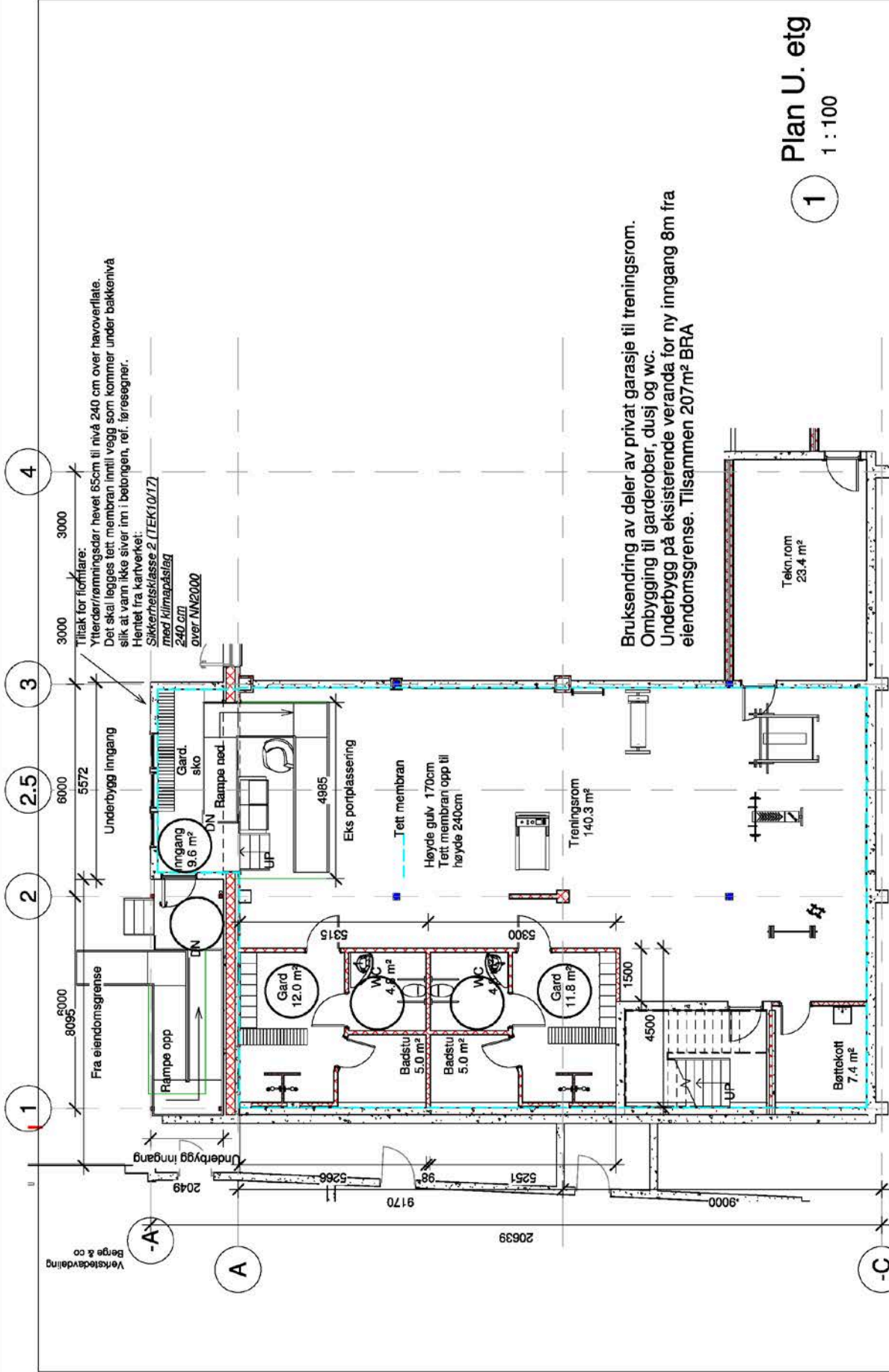
Flo Holding

AS BUILT

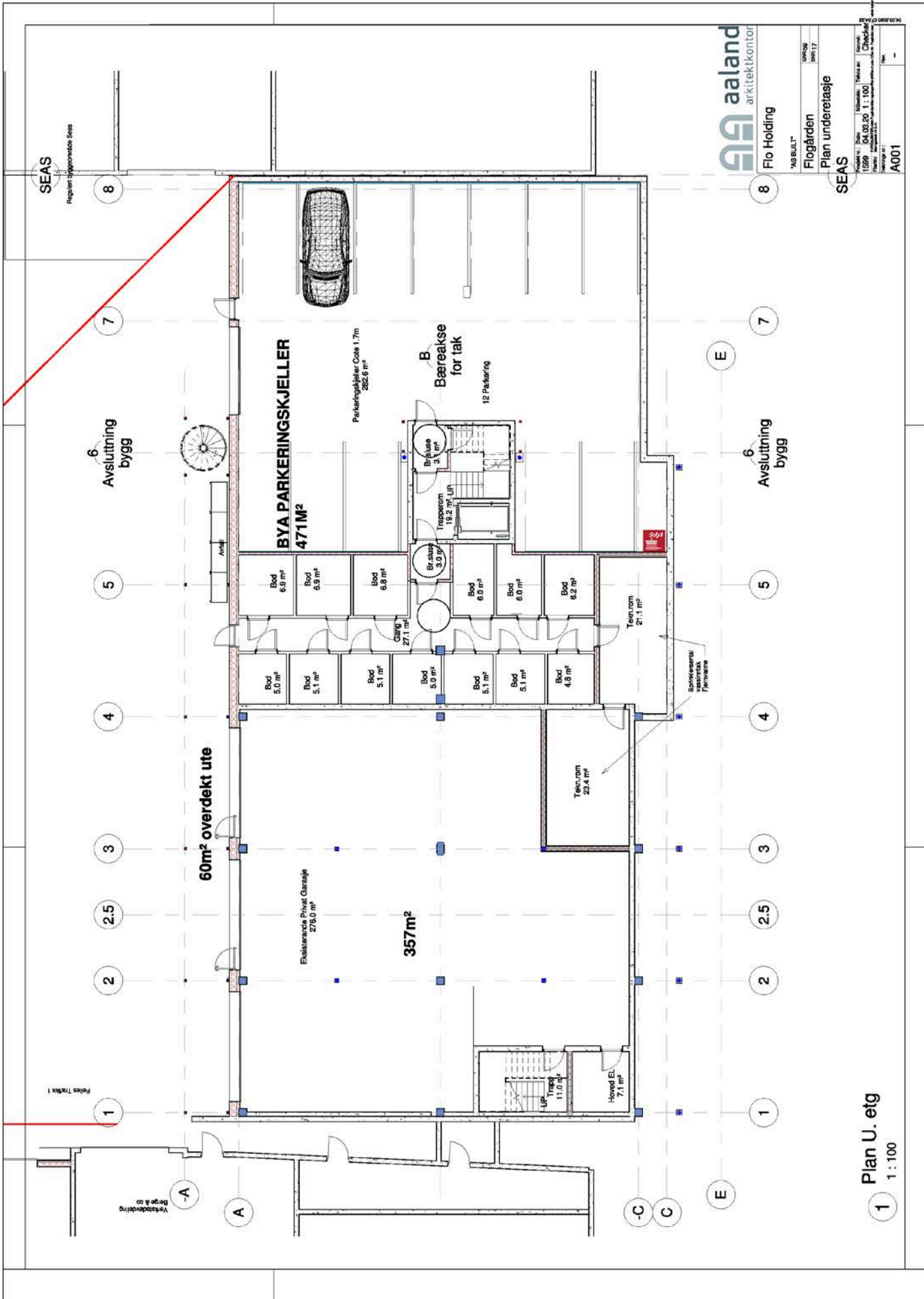
Flogården

Fasade øst

|               |          |            |              |           |
|---------------|----------|------------|--------------|-----------|
| Prosjekt nr.: | Dato:    | Målestokk: | Tekning nr.: | Kontroll: |
| 1599          | 04.03.20 | 1 : 100    | A503         | Checker   |
| Tegnings nr.: |          |            |              | Rev.:     |
| A503          |          |            |              | -         |







**1** Plan U. etg  
1 : 100



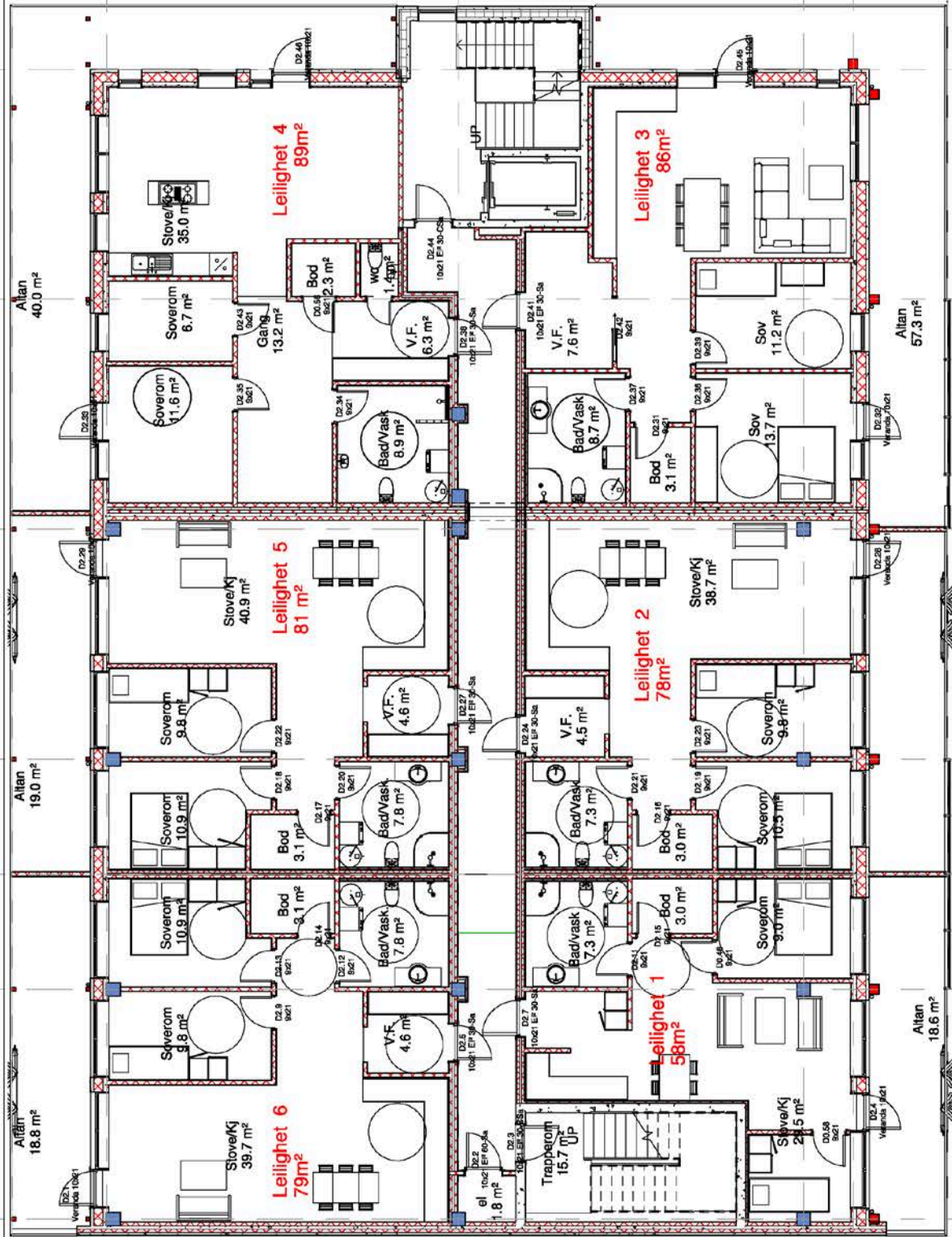
|               |        |            |             |                        |                       |                        |                       |                        |                       |
|---------------|--------|------------|-------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Prosjekt nr.: | 1599   | Dato:      | 04.03.20    | Tekniker:              | 1:100                 | Autentiseringsnr.:     | 100                   | Kontroll:              | Checkert              |
| Arkitekt:     | Aaland | Byggherre: | Flo Holding | Byggherrens forbehold: | Byggherrens forbehold | Byggherrens forbehold: | Byggherrens forbehold | Byggherrens forbehold: | Byggherrens forbehold |
| Revisjonsnr.: | A200 A |            |             |                        |                       |                        |                       |                        |                       |

B  
Bæreakse  
for tak

6  
Avslutning  
bygg

Plan 2. etg 1-100

1 : 100



- 1
- 2
- 2.5
- 3
- 4
- 5
- 6

-A  
A



76m<sup>2</sup> overdekt ute

-A  
A

B  
Bærekse  
for tak

**aa** aaland  
arkitektkontor

Flo Holding  
"AS BUILT"

Flogården  
Plan 3 1-100

|               |                       |       |          |       |        |          |
|---------------|-----------------------|-------|----------|-------|--------|----------|
| Prosjekt nr.: | 1599                  | Dato: | 04.03.20 | 1:100 | Author | Checkert |
| Arkitekt:     | aaland arkitektkontor |       |          |       |        |          |
| Bygghage nr.: | A301                  |       |          |       |        |          |
| Rev.:         | -                     |       |          |       |        |          |

6  
Avslutning  
bygg

5

4

3

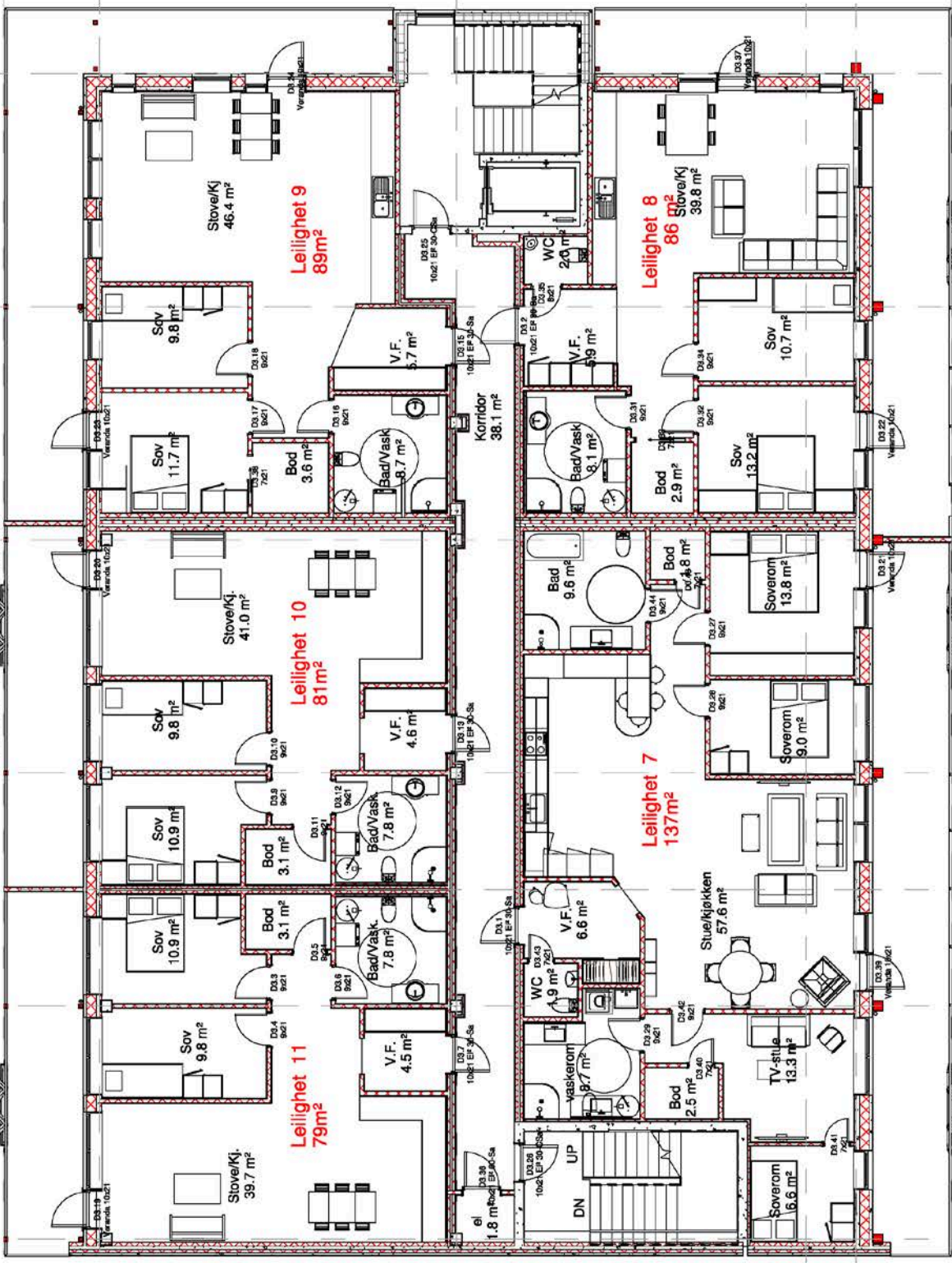
2.5

2

1

1 Plan 3 1-100  
1 : 100

1 : 100



04.03.2020 08:18:19





## Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen)                                     |  |                               |
|---|--|-------------------------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. |  |                               |
| Kommunens navn<br>Stryn   | Kommunens adresse<br>Tonningsgt. 4, 6783 Stryn | Kontaktperson<br>Sigurd Lunde |

| 1. Opplysninger om innsenderen  |                                 |                                    |                           |
|---|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e). |                                 |                                    |                           |
| Navn<br>Flo Holding AS  | Fødselsnr./Org.nr.<br>988924350 | E-postadresse<br>post@jerniaflo.no |                           |
| Adresse<br>V/Vidar Flo, Tonningsgt. 30  | Postnummer<br>6783              | Poststed<br>Stryn                  | Telefonnummer<br>91573008 |

| 2. Opplysninger om eiendommen |                         |                |                |          |
|-------------------------------|-------------------------|----------------|----------------|----------|
| Kommunenr.<br>1449            | Kommunens navn<br>Stryn | Gårdsnr.<br>59 | Bruksnr.<br>17 | Festenr. |

| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) |                |                             |
|--|----------------|-----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)                   | Navn           | Eierandel (oppgis som brøk) |
| 988924350  | Flo Holding AS | 1/1                         |
|  |                |                             |
|  |                |                             |
|  |                |                             |
|  |                |                             |
|  |                |                             |

| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)   |   |               |                |  |         |               |  |      |         |               |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
|--|---|---------------|----------------|--|---------|---------------|--|------|---------|---------------|----------------|------|---------|---------------|----------------|------|---------|---------------|----------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.<br>Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. |   |               |                |  |         |               |  |      |         |               |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| Seksjonsnummer   | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               |                | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |         |               | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |      |         |               |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| S.nr   | For-mål   | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr   | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal   | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
| 1  | B   | 1             | B              | 13   | B       | 1             | B  | 25   |         |               |                | 37   |         |               |                | 49   |         |               |                |
| 2  | B   | 1             | B              | 14   | N       | 5             |  | 26   |         |               |                | 38   |         |               |                | 50   |         |               |                |
| 3  | B   | 1             | B              | 15   | N       | 3             |  | 27   |         |               |                | 39   |         |               |                | 51   |         |               |                |
| 4  | B   | 1             | B              | 16   |         |               |  | 28   |         |               |                | 40   |         |               |                | 52   |         |               |                |
| 5  | B   | 1             | B              | 17   |         |               |  | 29   |         |               |                | 41   |         |               |                | 53   |         |               |                |
| 6  | B   | 1             | B              | 18   |         |               |  | 30   |         |               |                | 42   |         |               |                | 54   |         |               |                |
| 7  | B   | 1             | B              | 19   |         |               |  | 31   |         |               |                | 43   |         |               |                | 55   |         |               |                |
| 8  | B   | 1             | B              | 20   |         |               |  | 32   |         |               |                | 44   |         |               |                | 56   |         |               |                |
| 9  | B   | 1             | B              | 21   |         |               |  | 33   |         |               |                | 45   |         |               |                | 57   |         |               |                |
| 10   | B   | 1             | B              | 22   |         |               |  | 34   |         |               |                | 46   |         |               |                | 58   |         |               |                |
| 11   | B   | 1             | B              | 23   |         |               |  | 35   |         |               |                | 47   |         |               |                | 59   |         |               |                |
| 12   | B   | 1             | B              | 24   |         |               |  | 36   |         |               |                | 48   |         |               |                | 60   |         |               |                |
| Sum tellere: 21  |   |               |                | Nevner = 21  |         |               |  |      |         |               |                |      |         |               |                |      |         |               |                |

|                    |   |
|--------------------|---|
| Dato<br>30.05.2018 | Innsenderens underskrift<br> |
|--------------------|---|

### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

### 6. Egnerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

### 7. Egnerklæring om at lovens tillegsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato  
30.05.2018

Innsenderens underskrift



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

| 9. Innsendte plantegninger          |  |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen |

| 10. Underskrifter                 |  |   |
|-----------------------------------|--|---|
| Sted og dato<br>Stryn, 30.05.2018 | Hjemmelshavers underskrift<br><i>Vidar Flo</i> | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>Vidar Flo |
| Sted og dato                      | Hjemmelshavers underskrift                     | Gjenta navn med blokkbokstaver              |
| Sted og dato                      | Hjemmelshavers underskrift                     | Gjenta navn med blokkbokstaver              |
| Sted og dato                      | Hjemmelshavers underskrift                     | Gjenta navn med blokkbokstaver              |
| Sted og dato                      | Hjemmelshavers underskrift                     | Gjenta navn med blokkbokstaver              |
| Sted og dato                      | Hjemmelshavers underskrift                     | Gjenta navn med blokkbokstaver              |
| Sted og dato                      | Hjemmelshavers underskrift                     | Gjenta navn med blokkbokstaver              |

| 11. Kommunens saksbehandling |   |
|------------------------------|---|
| a)                           | <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler          |
| b)                           | <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av) |

| 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut): |                                    |   |                |          |
|---|------------------------------------|---|----------------|----------|
| Kommunenr.<br>1449  | Kommunens navn<br>Stryn            | Gårdsnr.<br>59  | Bruksnr.<br>17 | Festenr. |
| Dato<br>01.06.2018  | Underskrift<br><i>Figurd Lunde</i> | Stempel<br>STRYN KOMMUNE<br>Avdeling<br>Kart og oppmåling |                |          |

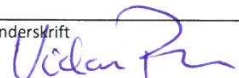
|                  |  |
|------------------|--|
| Dato<br>30.05.18 | Innsenderens underskrift<br><i>Vidar Flo</i> |
|------------------|--|



#### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

| Seksjonsnummer |        | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               |      |        | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |               |      |        | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
|----------------|--------|---|---------------|------|--------|--|---------------|------|--------|--|---------------|------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| S.nr           | Formål | Brøk (teller)   | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller)  | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller)  | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 61             |        |   |               | 85   |        |  |               | 109  |        |  |               | 133  |        |               |               | 157  |        |               |               |
| 62             |        |   |               | 86   |        |  |               | 110  |        |  |               | 134  |        |               |               | 158  |        |               |               |
| 63             |        |   |               | 87   |        |  |               | 111  |        |  |               | 135  |        |               |               | 159  |        |               |               |
| 64             |        |   |               | 88   |        |  |               | 112  |        |  |               | 136  |        |               |               | 160  |        |               |               |
| 65             |        |   |               | 89   |        |  |               | 113  |        |  |               | 137  |        |               |               | 161  |        |               |               |
| 66             |        |   |               | 90   |        |  |               | 114  |        |  |               | 138  |        |               |               | 162  |        |               |               |
| 67             |        |   |               | 91   |        |  |               | 115  |        |  |               | 139  |        |               |               | 163  |        |               |               |
| 68             |        |   |               | 92   |        |  |               | 116  |        |  |               | 140  |        |               |               | 164  |        |               |               |
| 69             |        |   |               | 93   |        |  |               | 117  |        |  |               | 141  |        |               |               | 165  |        |               |               |
| 70             |        |   |               | 94   |        |  |               | 118  |        |  |               | 142  |        |               |               | 166  |        |               |               |
| 71             |        |   |               | 95   |        |  |               | 119  |        |  |               | 143  |        |               |               | 167  |        |               |               |
| 72             |        |   |               | 96   |        |  |               | 120  |        |  |               | 144  |        |               |               | 168  |        |               |               |
| 73             |        |   |               | 97   |        |  |               | 121  |        |  |               | 145  |        |               |               | 169  |        |               |               |
| 74             |        |   |               | 98   |        |  |               | 122  |        |  |               | 146  |        |               |               | 170  |        |               |               |
| 75             |        |   |               | 99   |        |  |               | 123  |        |  |               | 147  |        |               |               | 171  |        |               |               |
| 76             |        |   |               | 100  |        |  |               | 124  |        |  |               | 148  |        |               |               | 172  |        |               |               |
| 77             |        |   |               | 101  |        |  |               | 125  |        |  |               | 149  |        |               |               | 173  |        |               |               |
| 78             |        |   |               | 102  |        |  |               | 126  |        |  |               | 150  |        |               |               | 174  |        |               |               |
| 79             |        |   |               | 103  |        |  |               | 127  |        |  |               | 151  |        |               |               | 175  |        |               |               |
| 80             |        |   |               | 104  |        |  |               | 128  |        |  |               | 152  |        |               |               | 176  |        |               |               |
| 81             |        |   |               | 105  |        |  |               | 129  |        |  |               | 153  |        |               |               | 177  |        |               |               |
| 82             |        |   |               | 106  |        |  |               | 130  |        |  |               | 154  |        |               |               | 178  |        |               |               |
| 83             |        |   |               | 107  |        |  |               | 131  |        |  |               | 155  |        |               |               | 179  |        |               |               |
| 84             |        |   |               | 108  |        |  |               | 132  |        |  |               | 156  |        |               |               | 180  |        |               |               |
| Sum tellere:   |        |   |               |      |        | Nevner =   |               |      |        |  |               |      |        |               |               |      |        |               |               |

Dato: 30.05.2018 | Innsenderens underskrift: 

**AA** aaland arkitektkontor a.s.  
Tonning, gata. 42 6783 STRYK  
tlf. 57 87 46-50 fax. 57 87 46 55 e.mail. post@aalark.no

Flo Holding

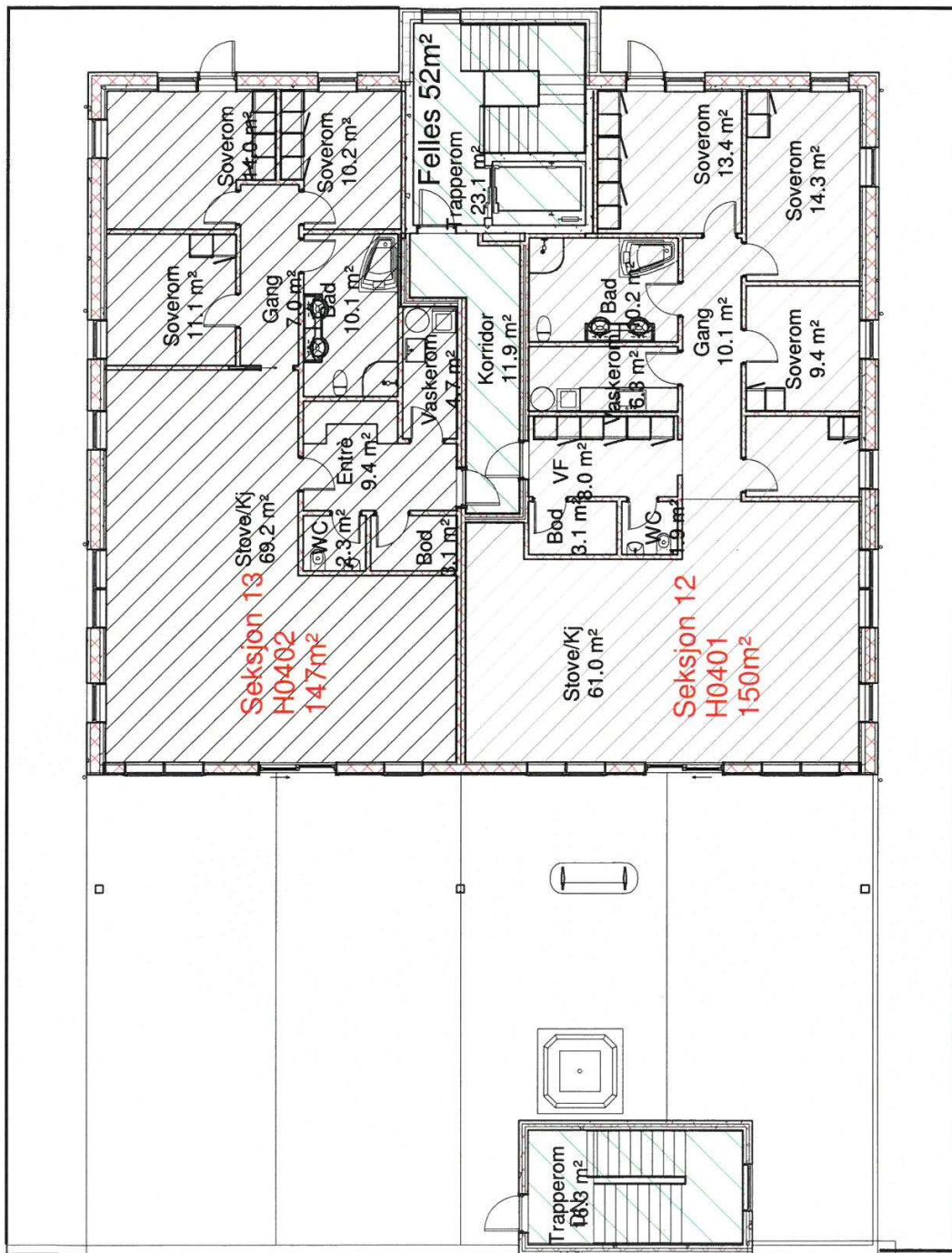
Flogården

Seksjonering plan 4

GNR:59  
BNR: 17

Prosjekt nr.: 1599  
Dato: 20.06.18 1 : 150  
Målestokk: 1 : 150  
Tegna av: Author  
Kontroll: Checker

Filarkiv:  
Tegnings nr.: A904  
Rev. -



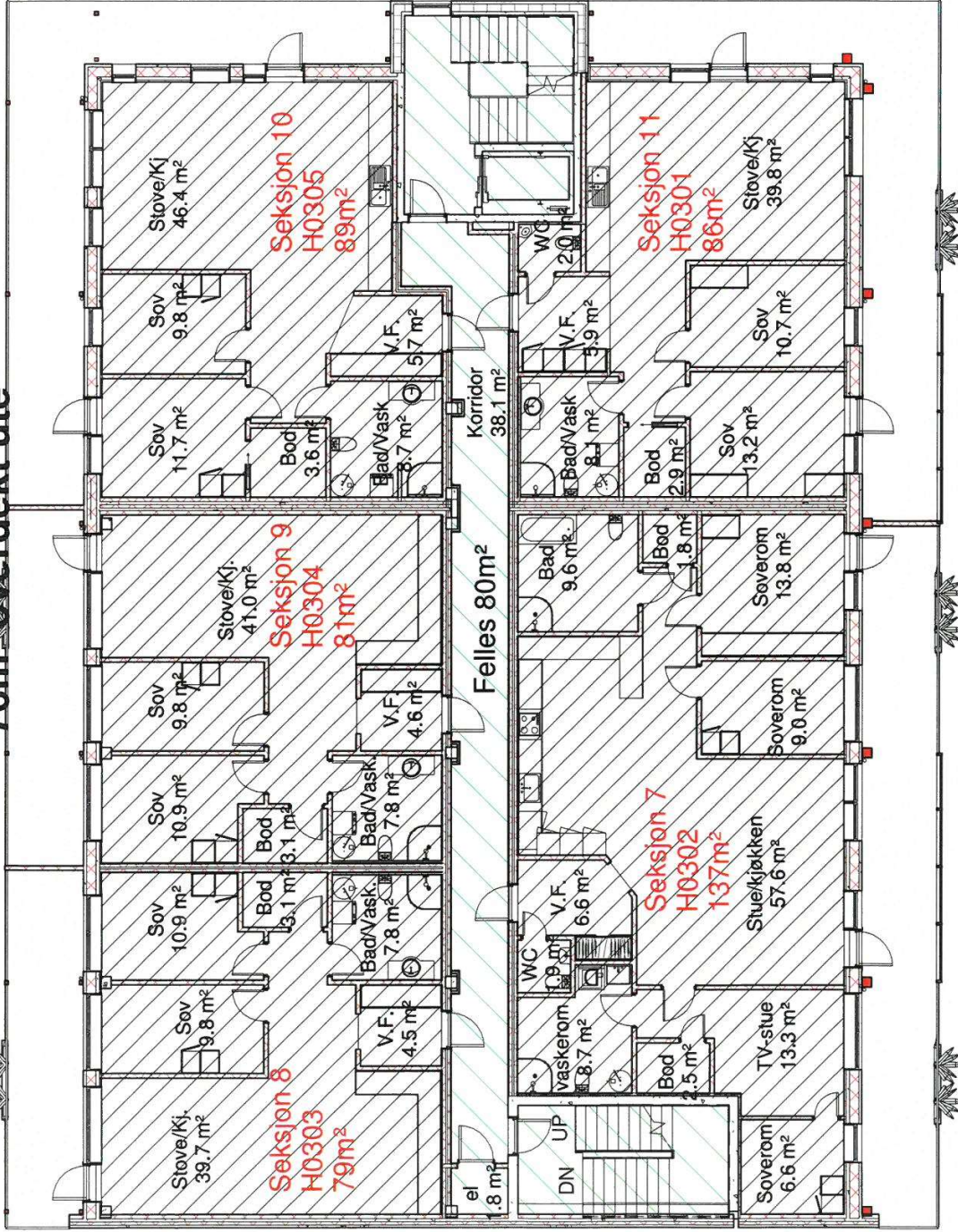
# Seksjonering plan 4

1 : 150

1



76m<sup>2</sup> overdekt ute



**AA** aaland arkitektkontor a.s.  
Tomning, gata. 42, 6783 STRYN  
t. 57 87 46 50 fax. 57 87 46 55 e-mail. post@aalark.no

Flo Holding

Flogården

Seksjonering plan 3

GNR:59

BNR: 17

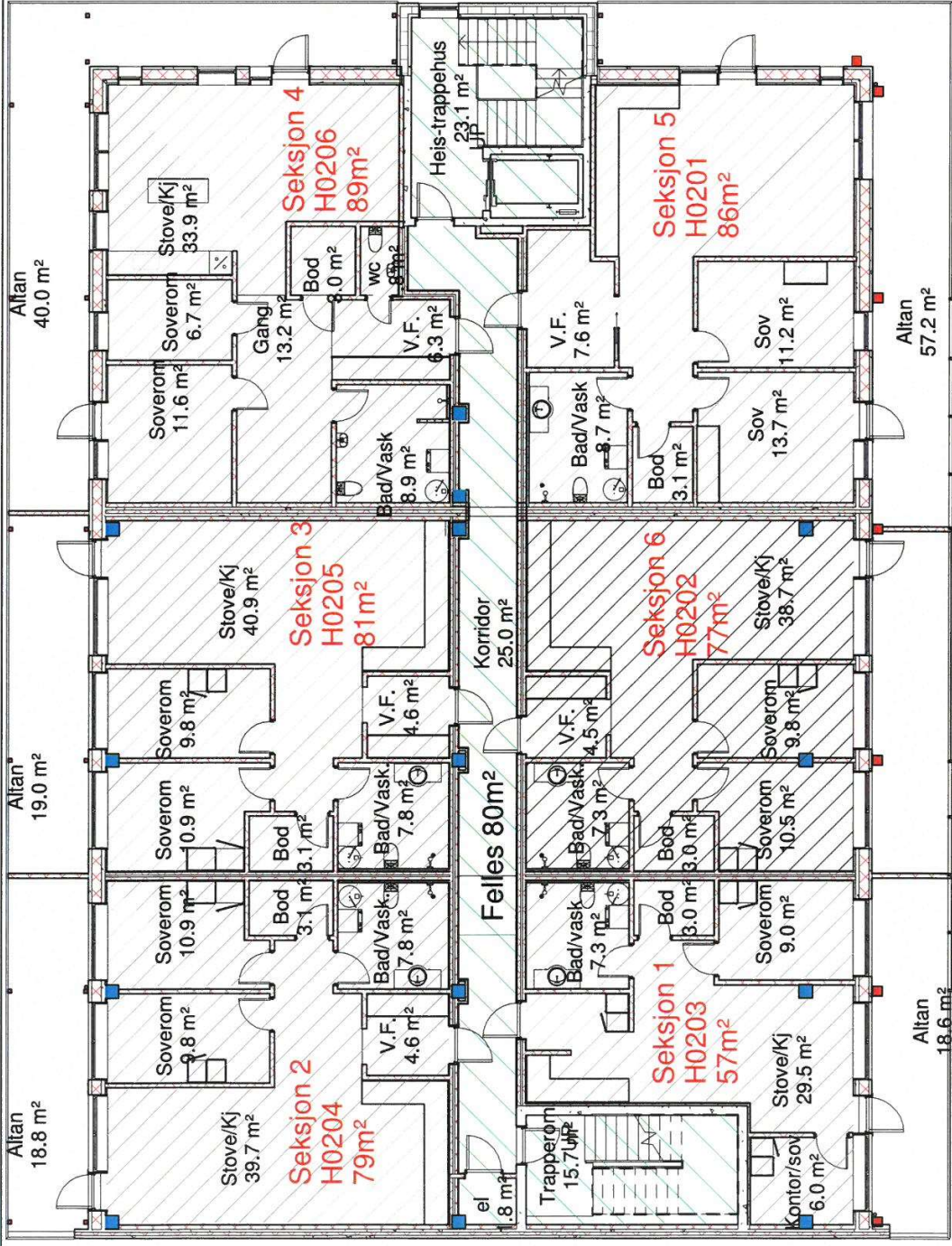
|               |      |                |          |            |         |           |        |           |         |
|---------------|------|----------------|----------|------------|---------|-----------|--------|-----------|---------|
| Prosjekt nr.: | 1599 | Dato:          | 20.06.18 | Målestokk: | 1 : 150 | Tekna av: | Author | Kontroll: | Checker |
| Filerklav:    |      | Telknings nr.: | A903     | Rev.:      | -       |           |        |           |         |

Seksjonering plan 3

1 : 150

1





**aa** aaland arkitektkontor a.s.  
 Tonning, gata. 42 6763 STRYN  
 tlf. 57 87 46-50 fax. 57 87 46 55 e.mail. post@aalark.no

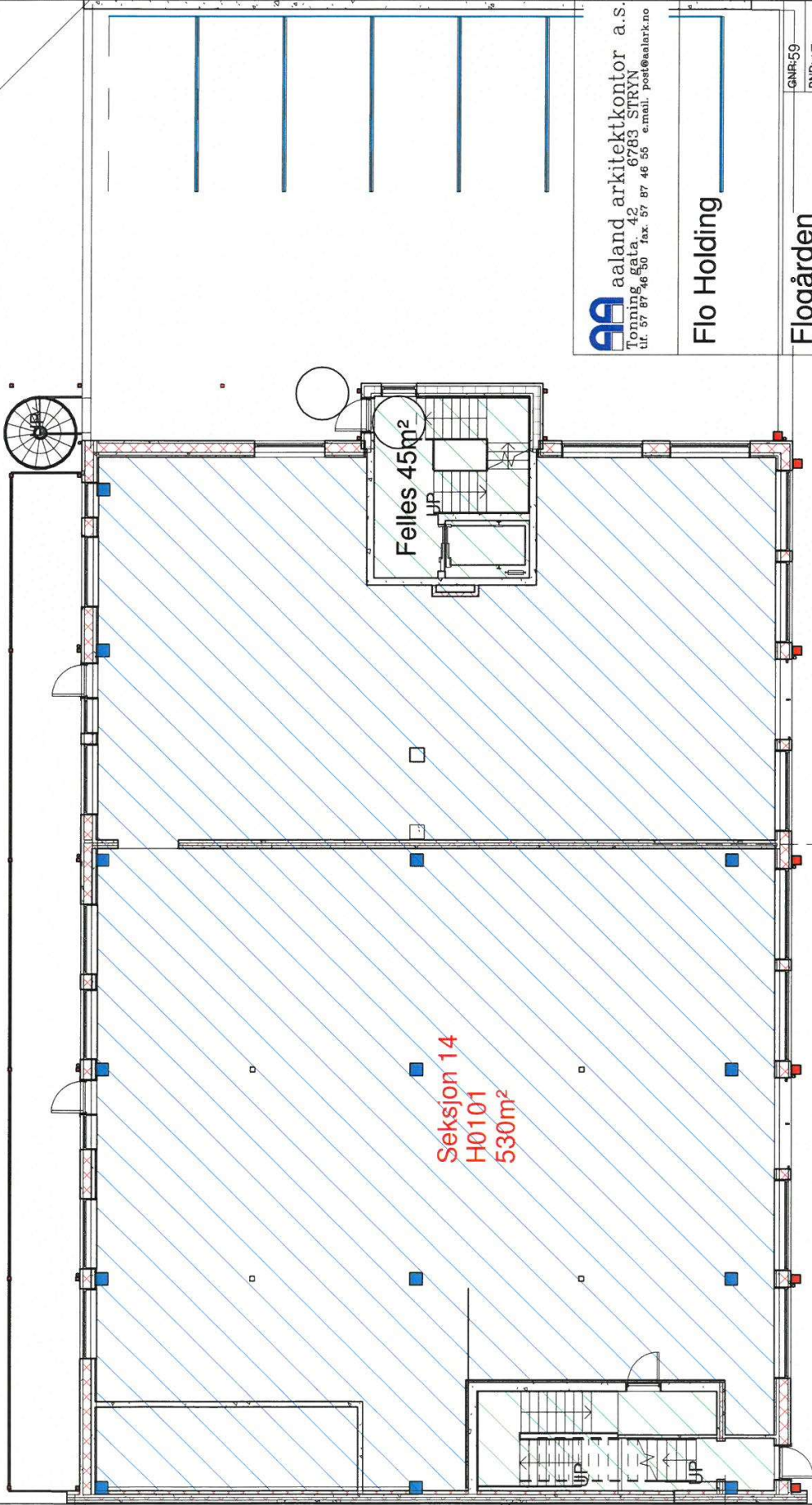
GNR:59  
 BNR: 17

|               |      |               |          |            |         |           |        |           |         |
|---------------|------|---------------|----------|------------|---------|-----------|--------|-----------|---------|
| Prosjekt nr.: | 1599 | Dato:         | 20.06.18 | Målestokk: | 1 : 150 | Tekna av: | Author | Kontroll: | Checker |
| Flarkv:       |      | Følgings nr.: |          |            |         |           |        |           |         |
| A902          |      |               |          |            |         |           |        | Rev.      | -       |

**Seksjonering plan 2**

1 1 : 150





**aa** aaland arkitektkontor a.s.  
 Tonning, gata, 42 6783 STRYN  
 tlf. 57 87 46-50 fax. 57 87 46 55 e.mail. post@aalark.no

Flo Holding

Flogården

Seksjonering plan 1

GMR-59  
BNR: 17

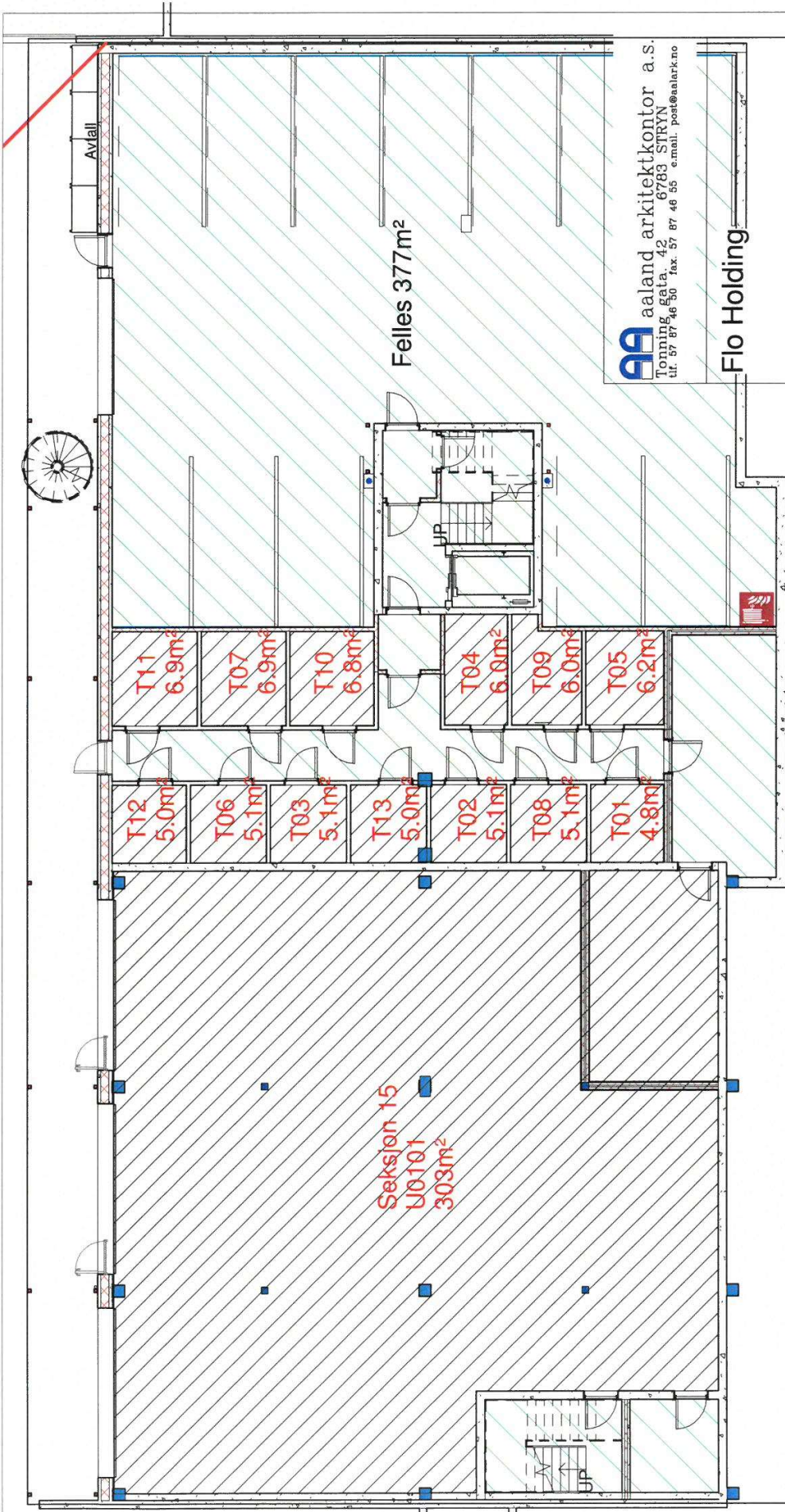
|               |          |            |           |           |
|---------------|----------|------------|-----------|-----------|
| Prosjekt nr.: | Dato:    | Målestokk: | Tekna av: | Kontroll: |
| 1599          | 20.06.18 | 1 : 150    | Author    | Checker   |
| Filarhiv:     |          |            |           | Rev.      |
| Teknings nr.: |          |            |           | -         |
| <b>A901</b>   |          |            |           |           |

# Seksjonering plan 1

1 : 150

1





**aa** aaland arkitektkontor a.s.  
 Tonning, gata. 42 6783 STRYN  
 tlf. 57 87 46-50 fax. 57 87 46 55 e.mail. post@aalark.no

Flo Holding

|                     |             |           |
|---------------------|-------------|-----------|
| Flogården           |             | GNR:59    |
| Seksjonering plan U |             | BNR: 17   |
| Prosjekt nr.:       | 1599        | Dato:     |
| Målestokk:          | 20.06.18 AS | Tekna av: |
| Flarkiv:            | indicated   | Author    |
| Reklings nr.:       | A900        | Checker   |
| Rev.                | -           |           |

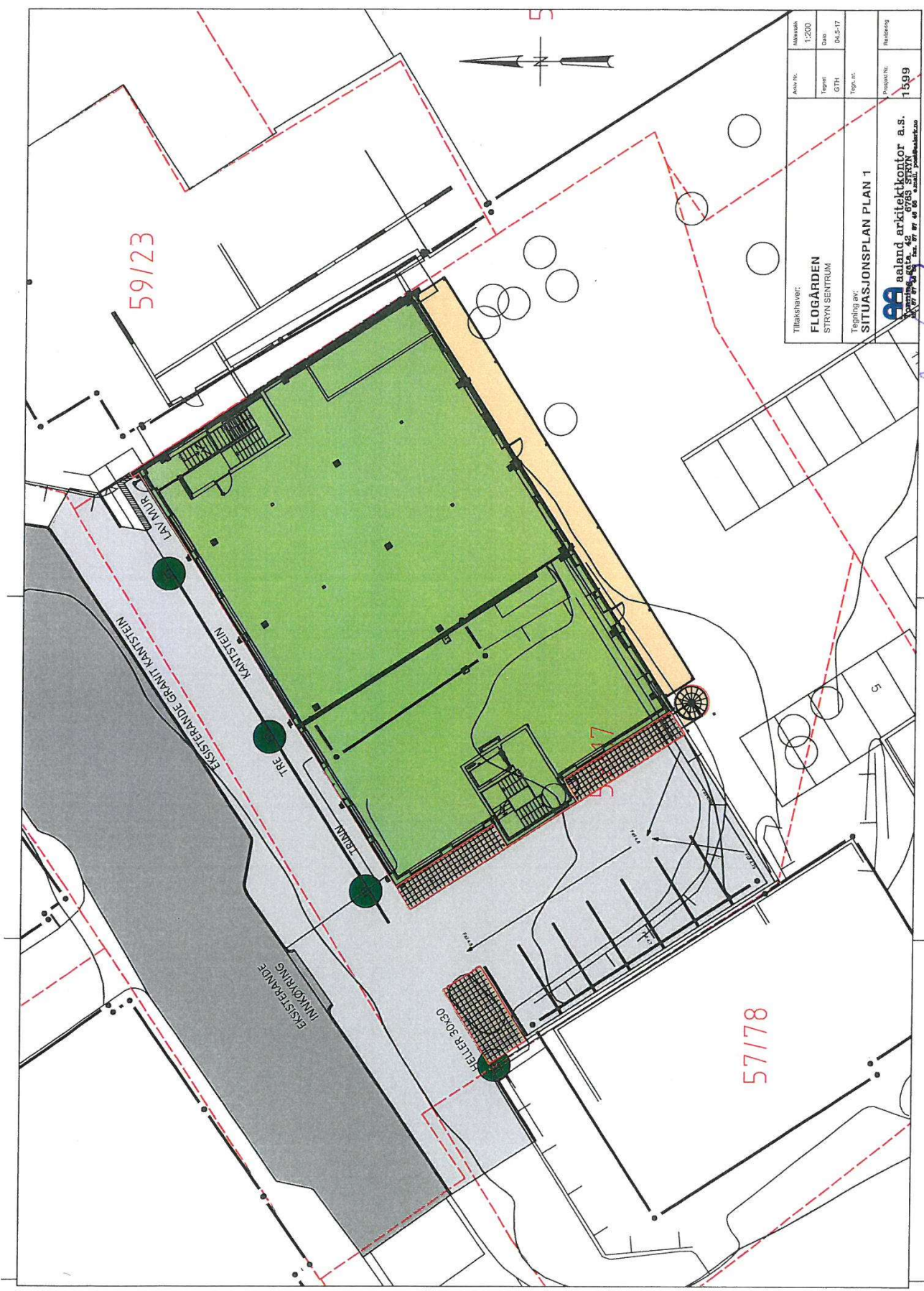
**SAMLET BRÅ TIL SEKSJONERINGSBRØK:**


|                        |                       |                          |
|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| PLAN U:                | 303+377+74=           | 754m <sup>2</sup>        |
| PLAN 1:                | 530+45 =              | 575m <sup>2</sup>        |
| PLAN 2:                | 79+81+89+57+77+86+80= | 549m <sup>2</sup>        |
| PLAN 3:                | 79+81+89+96+137+80=   | 552m <sup>2</sup>        |
| PLAN 4:                | 147+150+52=           | 349m <sup>2</sup>        |
| <b>SAMLET SUM BRA:</b> |                       | <b>2779m<sup>2</sup></b> |

**Seksjonering plan U**

1 : 150





|   |  |                                      |                |
|---|--|--------------------------------------|----------------|
| Titel: <b>FLOGÅRDEN</b>   |  | Maasida: 1:200                       | Projekt#: 1599 |
| SITUSJONSPLAN PLAN 1  |  | Tegnet: GTH                          | Dato: 04-5-17  |
| Tegning av: <b>SITUASJONSPLAN PLAN 1</b>  |  | Tegning nr.:                         | Revidering:    |
|  <b>aa aaland arkitektkontor a.s.</b><br>aalands arkitektkontor a.s.<br>Ålandsgatan 10, 221 00 Åland, Finland<br>Tel: +358 40 500 000, Fax: +358 40 500 001, E-mail: aaland@aaarkitekter.com |  | Projekt#: <b>1599</b><br>Revidering: |                |

*Uddan K*





59123

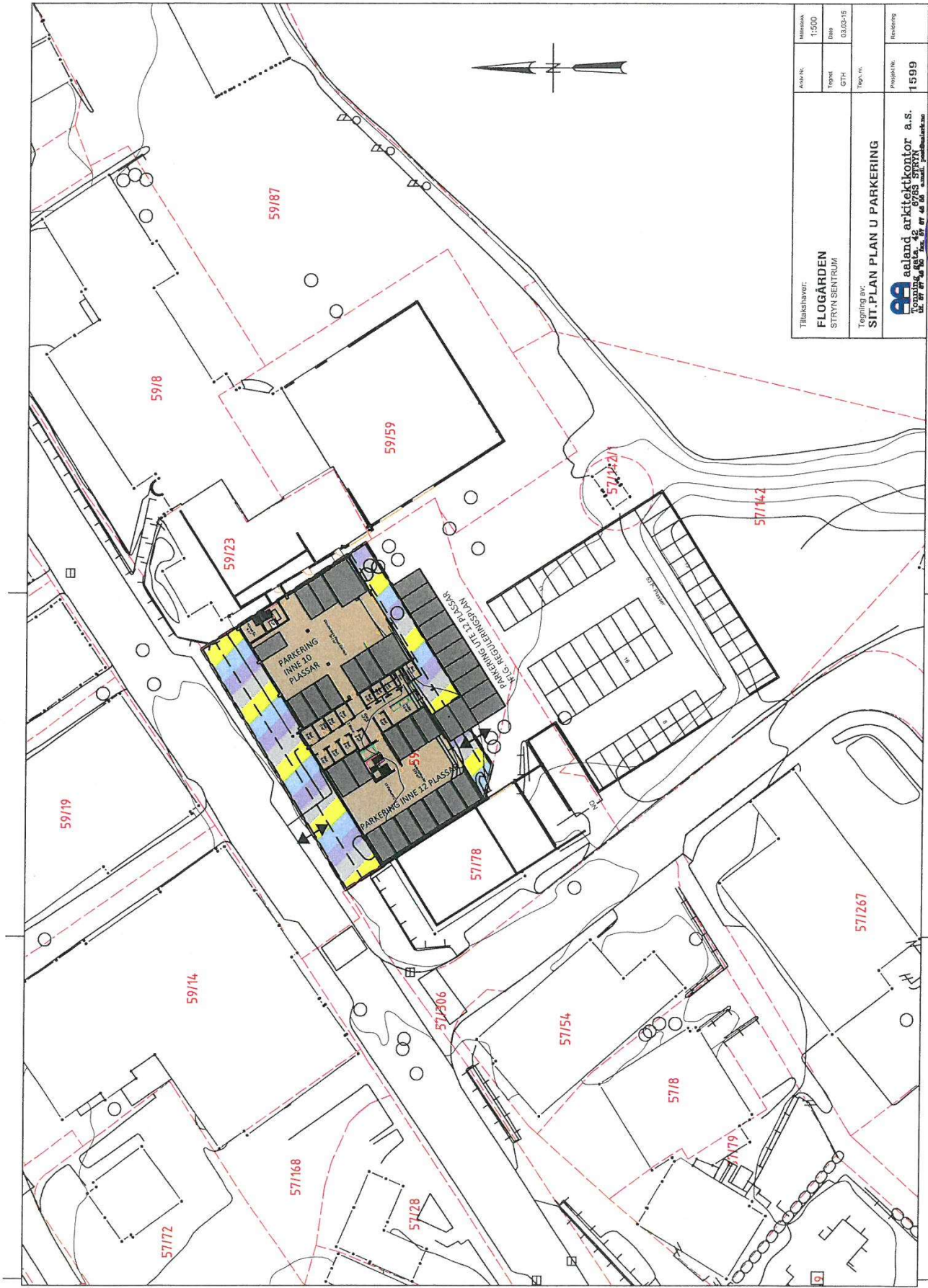
57178

|                            |  |             |           |
|----------------------------|--|-------------|-----------|
| Titel/Projekt:             |  | Arkiv Nr.:  | Måstaska: |
| FLOGÅRDEN<br>STRYK SENTRUM |  | 1:200       | 1:200     |
| Teckning av:               |  | Tecknad:    | Datum:    |
| SITUASJONSPLAN PLAN 3      |  | GTH         | 03.10.16  |
| Projekt Nr.:               |  | Revidering: |           |
| 1599                       |  |             |           |

*Uddan*

aaaland arkitektkontor a.s.  
 Tomteväg 45, 42 6768 STRYK  
 Umeå, Sweden  
 Tel: +46 90 780 000  
 Email: info@aaaland.se





|                                  |  |              |            |
|----------------------------------|--|--------------|------------|
| Tillegshaver:                    |  | Arkiv Nr.    | Målestokk  |
| <b>FLOGÅRDEN</b>                 |  | 1:500        |            |
| STRYVN SENTRUM                   |  | Typsett      | Dato       |
|                                  |  | GTH          | 03.03.15   |
| Tegning av:                      |  | Tegn. n.     |            |
| <b>SIT.PLAN PLAN U PARKERING</b> |  |              |            |
| aa aaland arkitektkontor a.s.    |  | Prosjekt Nr. | Revisering |
| Løveveien 46, 42                 |  | 1599         |            |
| 6783 STRYVN                      |  |              |            |
| 5000 0000 0000 0000              |  |              |            |

*Vedlegg*



# STRYN KOMMUNE

Aaland Arkitektkontor AS  
Tonningsgata 42  
6783 STRYN

Vår ref:  
19/41-17

Dykkar ref.

Dato:  
10.03.2020

## Ferdigattest for hovudombygging, tilbygg/påbygg og bruksendring av del av 1. etasje i forretnings/kontorbygg på gbnr. 59/17

| Ansvarleg søker (namn, adresse):                          | Tiltakshavar (namn, adresse):                   |
|---|---|
| Aaland Arkitektkontor AS<br>Tonningsgata 42<br>6783 STRYN | Flo Holding AS<br>Tonningsgata 30<br>6783 STRYN |

### Ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 er gitt for:

| Eigedom/adresse:                        | Gnr. | Bnr | Festenr | Seksjonnr |
|---|------|-----|---------|-----------|
| Tonningsgata 29 og 31 og Perhusvegen 45 | 59   | 17  |         |           |

### Spesifikasjon:

Kva slags bygg/tiltak:

Forretnings-/bustadbygg – hovudombygging, tilbygg/påbygg og bruksendring av del av 1. etasje

|  |  |   |
|--|--|---|
| Vedtak gjort av:<br>Sektorutval for tekniske saker, administrativt<br>Sektorutval for tekniske saker, administrativt<br>Sektorutval for tekniske saker<br>Sektorutval for tekniske saker, administrativt | Vedtak dato:<br>10.05.2017<br>17.11.2017<br>11.06.2019<br>27.06.2019   | Saksnr.<br>17/844-6<br>16/3055-2<br>TS-047/19<br>19/41-12 |
| Dato sluttkontroll:<br>04.03.2020  | Kontrollansvarleg:<br>Vinsrygg Maskin AS, Kåre Bøe, Øvreberg Ins. AS, ThyssenKrupp Aufzuge Norge AS, Arne Bøe, Ignacy Kacperski Byggfirma, Stryn Betongelement AS, Vinsrygg VVS AS, Blikkenslager Kvamme, Skårhaug Taktekk AS, Stryvo Stryn AS, Tour de Flo, BrannCon AS, iVest Consult AS |   |

### Merknader:

Kontrollansvarleg for utføringa har hatt sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at

Adresse  
Tonningsgata 4, 6783 Stryn

Telefon  
57 87 47 00

Org.nr  
963 989 202

E-post  
postmottak@stryn.kommune.no

Internett  
www.stryn.kommune.no

kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf pbl § 20-1). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl § 20-1).

Helsing  
Stryn kommune, avdeling byggesak og regulering

Borghild Guddal  
avdelingsingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**Kopi til:**

Anita Elin Myklebust  
Flo Holding AS  
Margunn Teige Sunde

Tonningsgata 30

6783

STRYN



---

## VEDTEKTER

### for Flogården Sameige

Vedtektene er fastsatt ved seksjonering av eiendommen gnr. 59 bnr. 17 i Stryn kommune med adresse Tonningsgata 31 med virkning fra seksjoneringstidspunktet.

#### 1. Om sameiet

##### 1-1 Navn

Sameiets navn er Flogården Sameige.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 2 næringsseksjoner og 13 boligseksjoner på eiendommen gnr. 59 bnr. 17 i Stryn kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 2. Rettslig råderett

##### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

#### 3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

##### 3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealer.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

##### 3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

#### 4. Vedlikehold

##### 4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger

med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

### **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter nedenstående fordeling.

Det legges til grunn at næringsseksjonen skal bære egne driftskostnader selv med unntak for forsikring av bygningskroppen der næringsseksjonen etter areal skal bære ca 1/3-del. 2/3-del av kostnadene til forsikring av bygningskroppen fordeles mellom boligseksjonene sammen med øvrige felleskostnader som knytter seg til boligseksjonene.

Boligseksjonene sine felleskostnader gjelder vedlikehold og drift herunder ventilasjon garasje, heis, brannvarsling, dørkamera m.v. Videre fordeles kostnadene til søppel/renovasjon, kloakk og vann mellom boligseksjonene. Det samme gjelder strøm i fellesareal, vask av fellesareal, snømåking og strøing. Utvendig vedlikehold av 2, 3 og 4. etg. samt utvendig og innvendig vedlikehold av trappehus fordeles mellom boligseksjonene.

Dersom det kommer til ytterligere/nye kostnader til eierseksjonssameiet skal disse fordeles som ovenfor i den forstand at næringsseksjonen bare tar del i kostnader etter nytte eller forbruk og da med utgangspunkt i arealfordelingen 1/3-del mellom næringsseksjonen og 2/3-deler mellom boligseksjonene.

#### **5-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

#### **5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### **5-4 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

### **6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold**

#### **6-1 Mislighold**

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

#### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

#### **6-3 Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

### **7. Styret og dets vedtak**

#### **7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil tre andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg og bestemmer evt. funksjonstid for denne. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

#### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

#### **7-3 Styrets vedtak**



Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

#### **7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

### **8. Sameiermøtet**

#### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

#### **8-2 Tidspunkt for sameiermøtet**

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte**

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

#### **8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens § 35 tredje ledd.

#### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

#### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

I sameiermøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

#### **8-7 Vedtak på sameiermøtet**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
  - salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
  - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
  - samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
  - samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
  - tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
  - endring av vedtektene.
- (5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

- (6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
  - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
  - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

## **9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

### **9-2 Mindretallsvern**

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

## **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

# Resultatregnskap

Flogården Sameige

Flogården Sameige

Periode jan - sep 2024 sammenlignet med budsjett

|                                     | Medgått        | Budsjett | Diff % | Hittil virkelig | Hittil budsjett | Diff % |
|-------------------------------------|----------------|----------|--------|-----------------|-----------------|--------|
| <b>Annen driftsinntekt</b>          | <b>243 171</b> |          |        | <b>243 171</b>  |                 |        |
| 3600 A konto felleskostnader        | 218 500        |          |        | 218 500         |                 |        |
| 3620 Andre felleskostnader          | 24 671         |          |        | 24 671          |                 |        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>          | <b>243 171</b> |          |        | <b>243 171</b>  |                 |        |
| <b>Lønnskostnad</b>                 | <b>13 272</b>  |          |        | <b>13 272</b>   |                 |        |
| 5330 Godtgjørelse til styre- og bed | 12 000         |          |        | 12 000          |                 |        |
| 5400 Arbeidsgiveravgift             | 1 272          |          |        | 1 272           |                 |        |
| <b>Annen driftskostnad</b>          | <b>317 655</b> |          |        | <b>317 655</b>  |                 |        |
| 6320 Renovasjon                     | 63 125         |          |        | 63 125          |                 |        |
| 6340 Lys, varme                     | 15 018         |          |        | 15 018          |                 |        |
| 6350 Snømoking                      | 8 332          |          |        | 8 332           |                 |        |
| 6360 Renhold                        | 51 579         |          |        | 51 579          |                 |        |
| 6420 Leie datasystemer Poweroffic   | 6 686          |          |        | 6 686           |                 |        |
| 6540 Innkjøp til fellesareal        | 1 918          |          |        | 1 918           |                 |        |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold by   | 2 075          |          |        | 2 075           |                 |        |
| 6610 Vedlikehold heis               | 89 877         |          |        | 89 877          |                 |        |
| 6630 Brannvern og ettersyn          | 40 977         |          |        | 40 977          |                 |        |
| 6700 Regnskapshonorar               | 9 202          |          |        | 9 202           |                 |        |
| 7500 Forsikringspremie              | 26 197         |          |        | 26 197          |                 |        |
| 7740 Øres avrunding                 | 0              |          |        | 0               |                 |        |
| 7770 Bank- og kortgebyr             | 2 671          |          |        | 2 671           |                 |        |
| <b>Sum driftskostnader</b>          | <b>330 927</b> |          |        | <b>330 927</b>  |                 |        |
| <b>Driftsresultat</b>               | <b>-87 756</b> |          |        | <b>-87 756</b>  |                 |        |
| <b>Annen finansinntekt</b>          | <b>0</b>       |          |        | <b>0</b>        |                 |        |
| 8050 Annen renteinntekt             | 0              |          |        | 0               |                 |        |
| <b>Netto finansposter</b>           | <b>0</b>       |          |        | <b>0</b>        |                 |        |





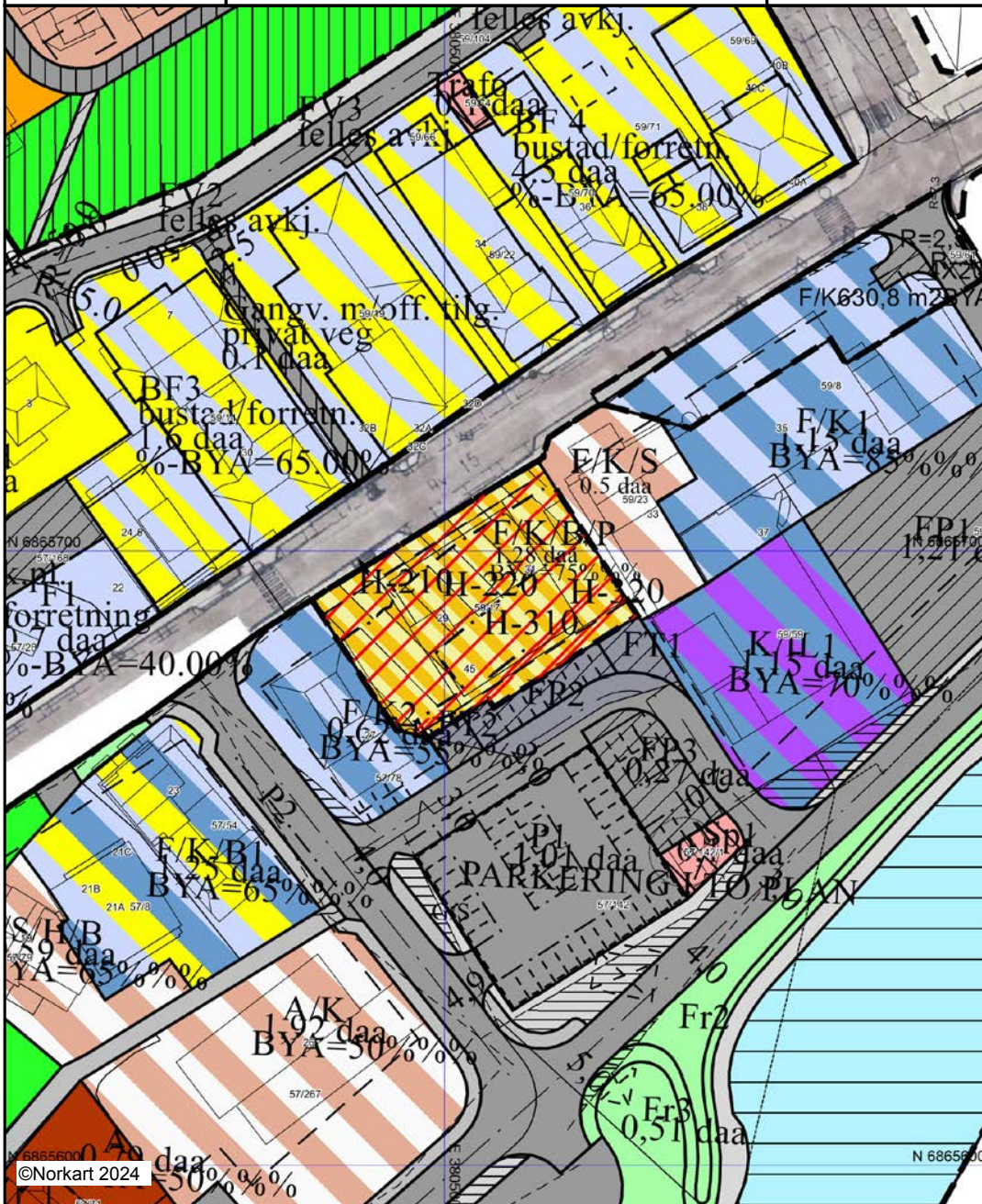
Stryn kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 59/17/0/9  
Adresse: Tonningsgata 29  
Utskriftsdato: 25.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

|  |  |  |   |     |  |
|--|--|--|---|-----|--|
| <i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>             |  |  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde           |     | Bebyggelse som inngår i planen             |
|  |  |  | Planens begrensning                             |     | Bebyggelse som forutsettes fjernet         |
| <i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>              |  |  | Område for boliger med tilhørende anlegg        |     | Regulert senterlinje                       |
|  |  |  | Område for forretning                           |     | Frisiktslinje                              |
|  |  |  | Område for fritidsbebyggelse                    |     | Regulert kantkjørebane                     |
|  |  |  | Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk) |     | Regulert kjørefelt                         |
|  |  |  | Område for særskilt angitt almennyttig formål   |     | Regulert parkeringsfelt                    |
|  |  |  | Beverting                                       |     | Målelinje/Avstandslinje                    |
|  |  |  | Annet byggeområde                               |     | Avkjørsel                                  |
| <i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i> |  |  | Kjøreveg  | Abc | Påskrift feltnavn                          |
|  |  |  | Annen veggrunn                                  | Abc | Påskrift reguleringsformål/arealformål     |
|  |  |  | Gang-/sykkeveg                                  | Abc | Påskrift areal                             |
|  |  |  | Torg  | Abc | Påskrift utnyttning                        |
|  |  |  | Parkeringsplass                                 | Abc | Påskrift radius                            |
|  |  |  |   | Abc | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |
| <i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</i>               |  |  | Friområder                                      |     |  |
|  |  |  | Park  |     |  |
|  |  |  | Turveg  |     |  |
| <i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>               |  |  | Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)     |     |  |
| <i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i>            |  |  | Privat veg                                      |     |  |
|  |  |  | Campingplass                                    |     |  |
|  |  |  | Friluftsområde i sjø og vassdrag                |     |  |
|  |  |  | Område for anlegg og drift av kommunalteknikk   |     |  |
|  |  |  | Frisiktsone ved veg                             |     |  |
|  |  |  | Bevaring av bygninger                           |     |  |
| <i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</i>             |  |  | Fellesområder                                   |     |  |
|  |  |  | Felles avkjørsel                                |     |  |
|  |  |  | Felles gangareal                                |     |  |
|  |  |  | Felles parkeringsplass                          |     |  |
| <i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>         |  |  | Bolig/Forretning                                |     |  |
|  |  |  | Bolig/Forretning/Kontor                         |     |  |
|  |  |  | Forretning/Kontor                               |     |  |
|  |  |  | Kontor/Industri                                 |     |  |
|  |  |  | Annet kombinert formål                          |     |  |
| <i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>         |  |  | Grense for restriksjonsområde                   |     |  |
|  |  |  | Grense for bevaringsområde                      |     |  |
| <i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL 1985 § 2)</i>     |  |  | Bebyggelse og anleggsformål kombinert           |     |  |
| <i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>               |  |  | Faresone - Ras- og skredfare                    |     |  |
|  |  |  | Faresone - Flomfare                             |     |  |
|  |  |  | Støysone - Rød sone iht. T-1442                 |     |  |
|  |  |  | Støysone - Gul sone iht. T-1442                 |     |  |
| <i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>            |  |  | Støysonegrense                                  |     |  |
| <i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>             |  |  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde           |     |  |
|  |  |  | Planens begrensning                             |     |  |
|  |  |  | Faresonegrense                                  |     |  |
|  |  |  | Formålsgrense                                   |     |  |
|  |  |  | Regulert tomtegrense                            |     |  |
|  |  |  | Byggegrense                                     |     |  |
|  |  |  | Planlagt bebyggelse                             |     |  |





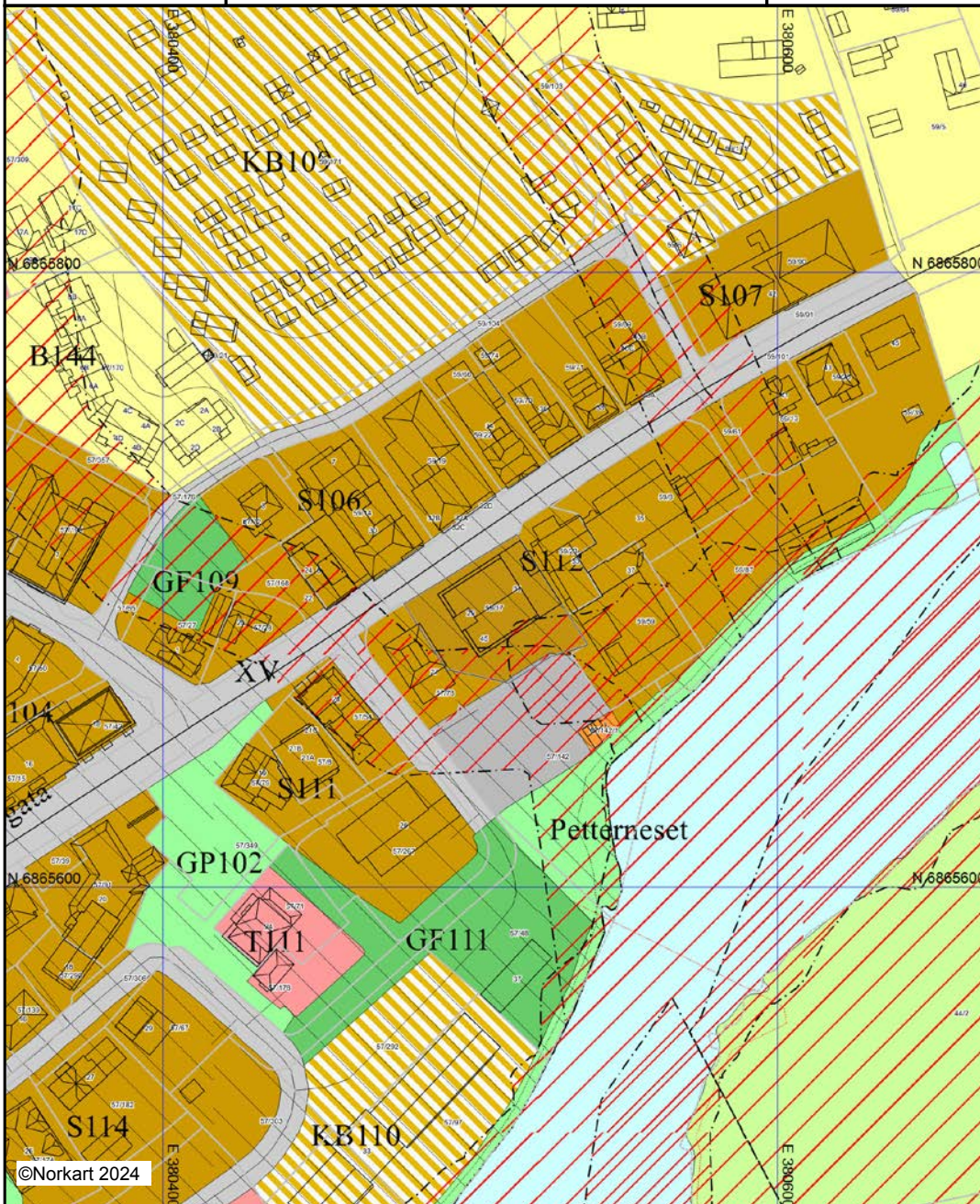
Stryn kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 59/17/0/9  
Adresse: Tonningsgata 29  
Utskriftsdato: 25.09.2024  
Målestokk: 1:2000








UTM-32





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

## Tegnforklaring





### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*

-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende


### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Friområde - framtidig
-  Park - nåværende






### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*

-  LNFR-areal - nåværende




### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Gjennomføringsone - Fomyelse
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Faresone grense
-  Gjennomføringgrense
-  Båndlegginggrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Turveg/turdrag bro - framtidig
-  Abc
-  Kommune(del)plan - påskrift



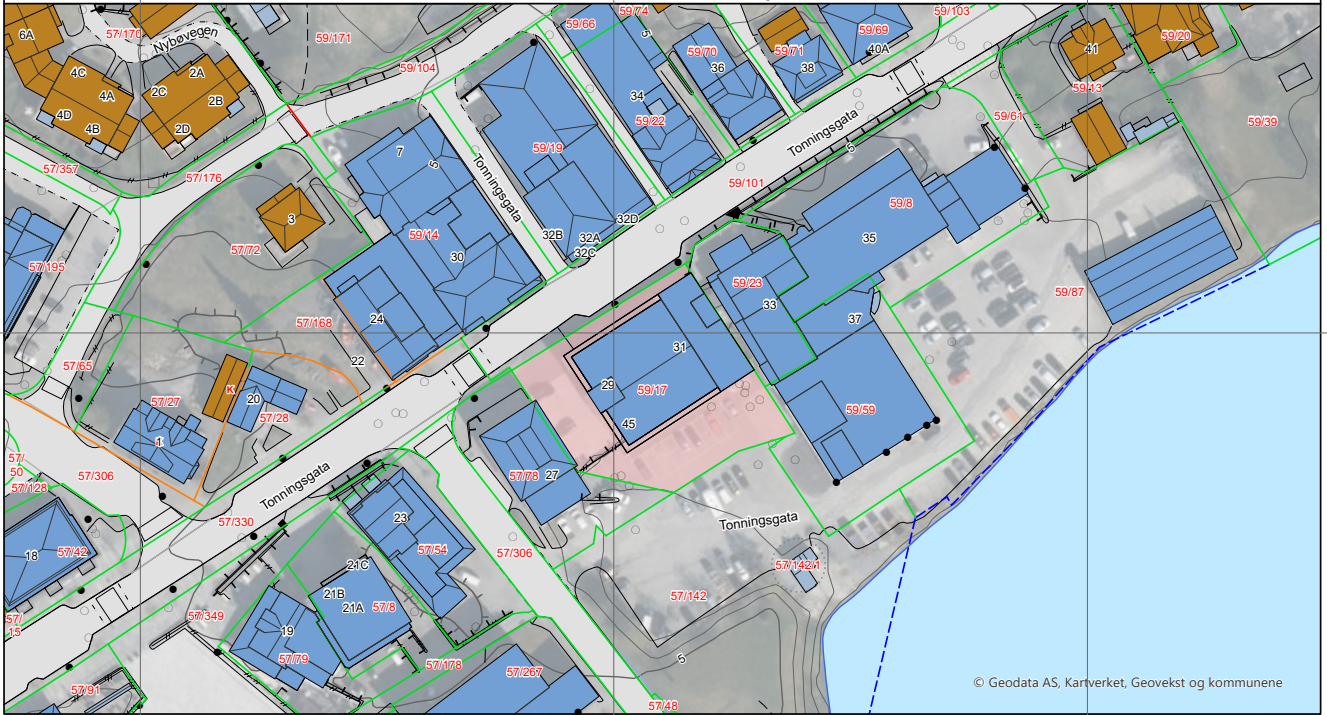
# ambita

Kommune: 4651 Stryn  
Eiendom: 4651/59/17/0/9

### Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste








N  
Målestokk 1:1000  
Dato: 25.9.2024







© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene






Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje












### Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende
-  Vassflater
-  Bre



Stryn kommune

## Ledningskart

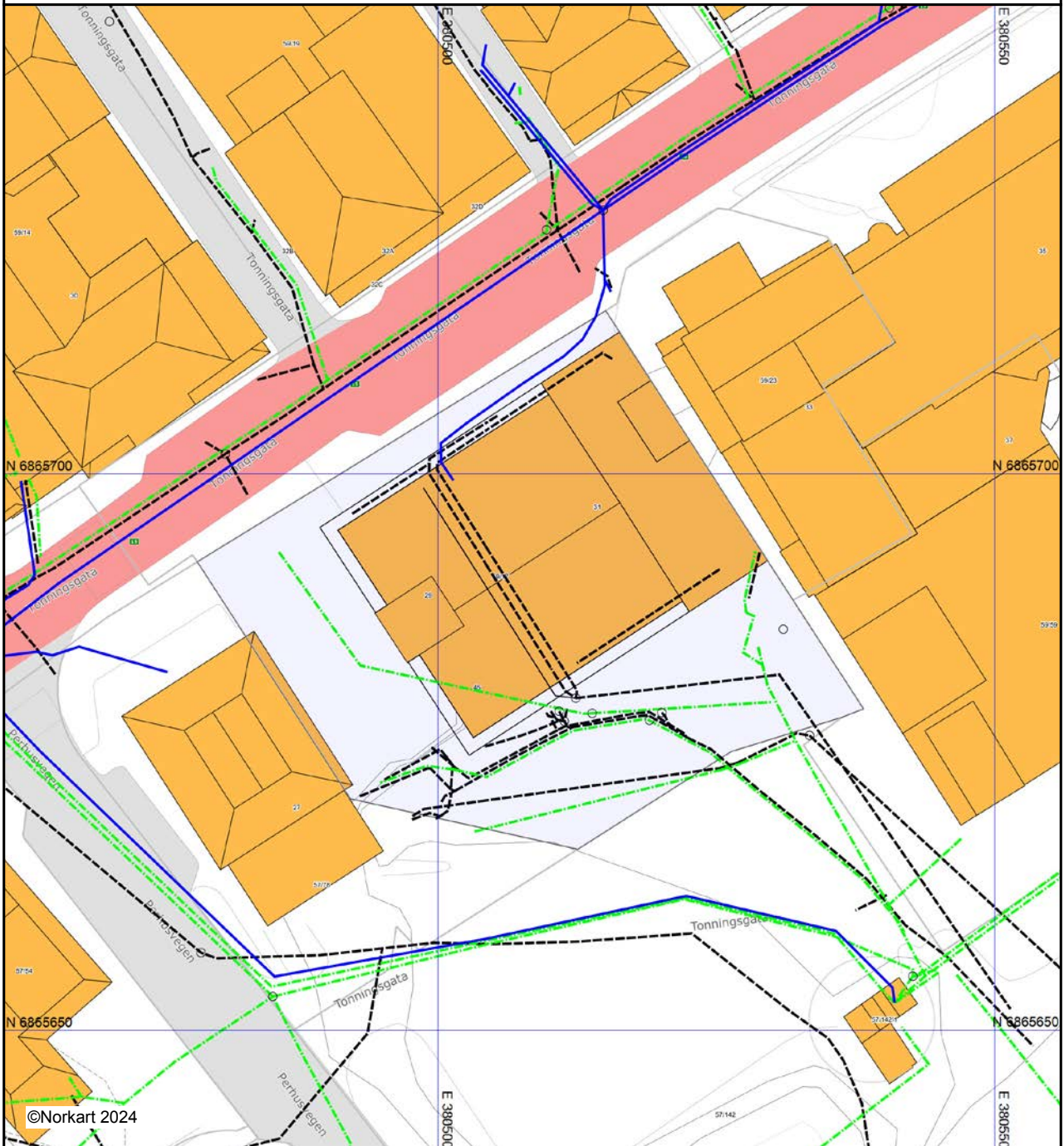
Eigedom: 59/17/0/9  
Adresse: Tonningsgata 29  
Utskriftsdato: 25.09.2024  
Målestokk: 1:500



UTM-32

- |                  |                 |      |         |
|------------------|-----------------|------|---------|
| Vassledning      | Overvassledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvassledning | Avløp felles    | Sluk |         |

Kartet syner kommunale ledningstrasear (vatn og avløp) der dette eksistere. Private stikkledningar teiknast der desse er registrert, då ofte berre med ei orienterende plassering.



Det vert teke atterhald om at det kan førekomme feil, manglar eller avvik i kartet. VA-ledningar kan vere teikna parallellforskyvde og mange private ledningar manglar i kartet. Skal det gravast i grunnen må du uansett hugse å sende inn gravemelding til kommunen. På gravemelding.no får du informasjon frå andre netteigarar (straum, telenett m.m.)





# Stryn kommune

Adresse: Tonningsgata 4, 6783 STRYN

Telefon: 976 63 174

Utskriftsdato: 25.09.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stryn kommune

|                   |                             |                 |    |                 |    |                 |  |                    |   |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 4651                        | <b>Gårdsnr.</b> | 59 | <b>Bruksnr.</b> | 17 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 9 |
| <b>Adresse</b>    | Tonningsgata 29, 6783 STRYN |                 |    |                 |    |                 |  |                    |   |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |                      |  |
|-----------------------|---|----------------------|--|
| <b>Id</b>             | 2015KP01  |                      |  |
| <b>Navn</b>           | Kommunedelplan for Langeset-Stryn-Storesunde  |                      |  |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |                      |  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |                      |  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 16.05.2017  |                      |  |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="https://www.arealplaner.no/4651/dokumenter/1394/KDP%20LangesetStrynStoresunde%20Planomtale%20med%20%c3%b8resegn.pdf">https://www.arealplaner.no/4651/dokumenter/1394/KDP%20LangesetStrynStoresunde%20Planomtale%20med%20%c3%b8resegn.pdf</a> |                      |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>   | 326 m <sup>2</sup>   |  |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>   | H320_6               |  |
|                       | <b>KPFare</b>   | Flomfare             |  |
|                       | <b>Delareal</b>   | 314 m <sup>2</sup>   |  |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>   | H320_                |  |
|                       | <b>KPFare</b>   | Flomfare             |  |
|                       | <b>Delareal</b>   | 1 625 m <sup>2</sup> |  |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>   | H830_1               |  |
|                       | <b>KPGjennomføring</b>  | Fornyelse            |  |

---

**Delareal** 1 602 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Sentrumsformål, Nåværende  
**Områdenavn** S112

---

**Delareal** 23 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Parkering, Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 2016001   |
| <b>Navn</b>           | Reguleringsendring innanfor plan for Stryn sentrum sør - delar av gbnr 59/17  |
| <b>Plantype</b>       | Detaljregulering  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 07.02.2017  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4651/dokumenter/1288/F%c3%b8resegner%20Flog%c3%a5rden.pdf">https://www.arealplaner.no/4651/dokumenter/1288/F%c3%b8resegner%20Flog%c3%a5rden.pdf</a>       |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 244 m <sup>2</sup><br><b>RPHensynsonenavn</b> H210_1  |
|                       | <b>Delareal</b> 1 277 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål<br><b>Feltnavn</b> F/K/B/P                                     |
|                       | <b>Delareal</b> 573 m <sup>2</sup><br><b>RPHensynsonenavn</b> H220_1  |
|                       | <b>Delareal</b> 204 m <sup>2</sup><br><b>RPHensynsonenavn</b> H320_1<br><b>Faresone</b> Flomfare  |
|                       | <b>Delareal</b> 1 275 m <sup>2</sup><br><b>RPHensynsonenavn</b> H310_1<br><b>Faresone</b> Ras- og skredfare   |
| <b>Id</b>             | 2006004   |
| <b>Navn</b>           | Stryn sentrum sør   |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 19.10.2006  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4651/dokumenter/441/Stryn%20sentrum%20s%c3%b8r2planhefte.pdf">https://www.arealplaner.no/4651/dokumenter/441/Stryn%20sentrum%20s%c3%b8r2planhefte.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 135 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Felles parkeringsplass<br><b>Feltnavn</b> FP  |
|                       | <b>Delareal</b> 121 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Kjørevei<br><b>Feltnavn</b> VEG   |
|                       | <b>Delareal</b> 92 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Felles avkjørsel<br><b>Feltnavn</b> FA   |

# Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| <b>Id</b>       | 4651_2018004                   |
| <b>Navn</b>     | Områderegulering Stryn sentrum |
| <b>Status</b>   | Planforslag                    |
| <b>Plantype</b> | Områderegulering               |

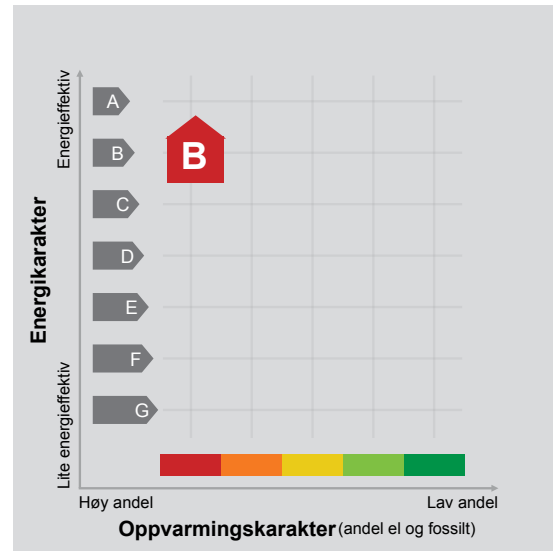
---



# ENERGIATTEST



|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adresse           | Tonningsgata 29        |
| Postnummer        | 6783                   |
| Sted              | STRYN                  |
| Kommunenavn       | Stryn                  |
| Gårdsnummer       | 59                     |
| Bruksnummer       | 17                     |
| Seksjonsnummer    | 9                      |
| Andelsnummer      | —                      |
| Festenummer       | —                      |
| Bygningsnummer    | 178579223              |
| Bruksenhetsnummer | H0304                  |
| Merkenummer       | Energiatest-2024-37130 |
| Dato              | 10.10.2024             |



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

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

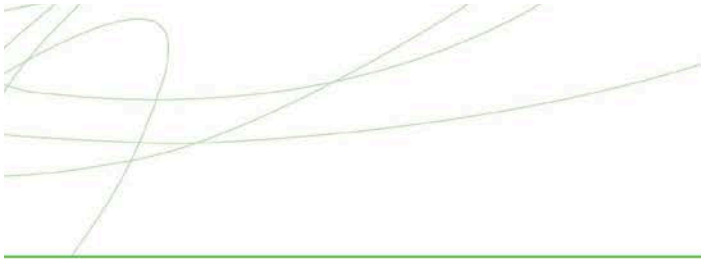
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Luft kort og effektivt**

**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

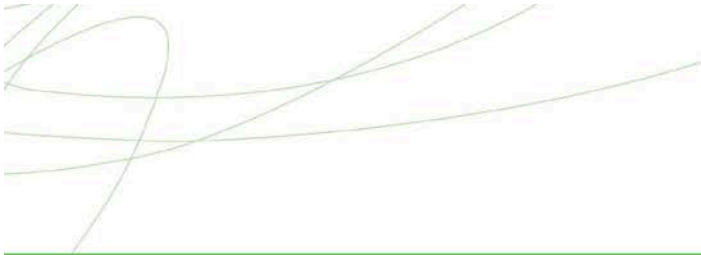
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

**- Spar strøm på kjøkkenet**

**- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

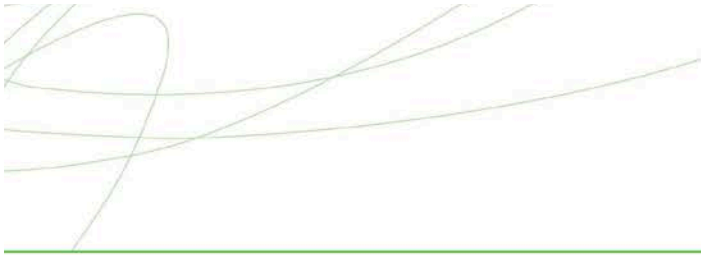
|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2018         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 81           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).**







# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Reduser innetemperaturen

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### **Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### **Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

### **Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

### PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

## BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no).









## 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.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler

benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:  
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (*slik at selger har fått kunnskap om budet*), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én eiendom*).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (*såkalte «motbud»*), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



# BUDSKJEMA

## BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01018724 ..... Kontaktperson: Tommy Sylte .....  
Adresse: Tonningsgata 29, 6783 STRYN ..... Tlf: 982 39 657 .....

Undertegnede 1: ..... Fpnr: .....  
Undertegnede 2: ..... Fpnr: .....  
Adresse: ..... Postnr, Sted: .....  
Mail 1: ..... Mail 2: .....  
Tlf 1: ..... Tlf 2: .....

Gir herved bindende bud stort, kr ..... kroner  
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

## FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver ..... Kontaktperson: .....  
Tlf: .....

Egenkapital: ..... Kr: .....

## EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: ..... Budet gjelder til og ned den ..... Kl. ....  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 11.10.2024  
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er  
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake  
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes  
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få  
opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan  
forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon  
om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



# Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta  
[legaleigedom.no](http://legaleigedom.no)

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)