



III

Sentrumsveien 10

Bjugn

EIE eiendomsmegling





王

*Vi hjelper deg
med å finne ditt
nye hjem*



Amrinder Singh

EIENDOMSMEGLER | SALGSLEDER | PARTNER

EIE Heimdal

-

91301534

AS@EIE.NO



Innhold

Dette må du vite	8	
Plantegning	26	7
Informasjon & dokumenter	28	

Dette må du vite



Lys og moderne stue med store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys.

9

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Sentrumsveien 10, 7160 Bjugn, Etasje: 4

MATRIKKEL

Gnr. 20, Bnr. 592, Snr. 13, Ørland kommune.

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 67 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 62 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2017

TOMT

Eiet tomt

PRISANTYDNING

2 800 000,-

ANDEL F.GJELD/FORMUE

Andel fellesformue: kr. 16 564,- pr. 31.12.2024

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

2 881 300,-

OMKOSTNINGER

Tryg Boligkjøperpakke - andel/aksje/eierseksjon (valgfri) kr 9 950,-

Tingl.gebyr skjøte kr 545,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 545,-

Pantattest kjøper kr 260,-

Dokumentavgift kr 70 000,-

81 300,- (Omkostninger total)

2 881 300,- (Totalpris inkl. omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 546 pr. år

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 606,- pr.mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Drift, fjernvarme, forr.førerhonorar/ revisjon, tillegg elektroniske fellesavtaler, carport.

EIER

Nutcharin Kaenphet

Om boligen

Standard

Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsplater på vegger. Malte flater i himling. Veggghengt servantinnredning. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Veggghengt dusjarmatur. Veggghengt toalett. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning. Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør system. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Øvrige rom:

Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon. Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilkoblet varmesentral og varmepumpe i stue. Varmepummen i stuen har huseier brukt til avkjøling av leiligheten om sommeren.

Etasjeskiller - 4. etasje:

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

Tilstandsrapport og byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2017. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse db40. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass. Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilkoblet varmesentral. Varmepumpe i stue. Mekanisk balansert ventilasjon.

Takstmanns Tilstandsrapport beskriver hvilke bygningsdeler som har tilstandsgrad 1, 2 og 3. Sentrumsveien 10 har en Tilstandsrapport der 95% av bygningsdelen har TG1, 5% har TG2 og 0% har TG3 og 0% har TGIU (Ikke vurdert).

Våtrom - Bad:

- Overflater vegger: Silikon mellom bunnprofil og baderomsplater har stedvis manglende vedheft i dusjsonen. Fornying av silikon i dusjsonen anbefales.

Øvrige rom:

- Overflater himling: Det registreres stedvis oppsprekking i overgang vegg/tak og riss i himling på soverom. Eksakt årsak er ukjent men setninger/bevegelser vurderes som sansynlig årsak. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Se vedlegg til salgsoppgave for fullstendig rapport.

Arealer

Totalt bruksareal: 67,0 kvm

- BRA-i: 62,0 kvm

- BRA-e: 5,0 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 kvm

Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2017 Forekommer det at sikringer løses ut: Nei Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja

Forenklet vurdering: Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei
Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Oppvarming og energimerking

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energijattest med energimerke Grønn B er vedlagt salgsoppgaven.

Tekniske installasjoner og VVS

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

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet varmesentral. Varmepumpe i stue fra 2022. Har blitt brukt til avkjøling om sommeren. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.

Løsøre og tilbehør

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Tomten

Fellestomt.

Selveierleilighet beliggende i Bjugn sentrum, Ørland kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalt, plenareal og carport. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Parkering

Egen carport til parkering. Hver boenhet har parkering i

carport.

Diverse

Utdrag fra selgers Egenerklæringsskjema:

- Tilleggs kommentar: Kjenner til at det skal være takstmann på vindskader ved noe utvendig kledning.

Se også Egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgave. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Beliggenhet

Skole og barnehage

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt til oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Leiligheten i Sentrumsveien 10 har en perfekt beliggenhet i hjertet av Bjugn, Ørland kommune, som gir deg det beste av begge verdener – nærhet til alt du trenger, samtidig som du kan nyte roen og tryggheten i et landlig og naturskjønt område.

Her er du bare en kort spasertur fra sentrum av Bjugn, som tilbyr et bredt spekter av fasiliteter som butikker, kafeer, helsetjenester, samt både skoler og barnehager. Med offentlig transport lett tilgjengelig, har du enkel tilgang til både andre deler av kommunen og nærliggende områder. Dette er ideelt for både pendlerne og de som ønsker bekvemmeligheten av å bo nært det som er viktig i hverdagen.

Natur og friluftsliv er en stor del av livet i Ørland, og området rundt Bjugn er perfekt for turer, sykkel turer eller bare å tilbringe tid utendørs. Ørland har vakre kystlandskap, med nærhet til både sjøen og grønne områder som gir en perfekt ramme for utendørsaktiviteter.

For barnefamilier er dette en utmerket beliggenhet, med både skoler og barnehager innen kort avstand. Området er kjent for å være trygt og rolig, noe som gjør det til et ideelt valg for familier som ønsker et godt oppvekstmiljø for barna sine.

Videre er Ørland en kommune i utvikling, og med økende satsing på både infrastruktur og næringsliv er dette en spennende plass å bo for de som ønsker å være en del av et voksende samfunn.

Økonomi

Eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt for denne leiligheten.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 11 546 pr. år. I dette inngår gebyr for vann og avløp. Gebyr for renovasjon og slam inngår i boligens felleskostnader.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene utgjør kr. 3 606,- pr. mnd. og inkluderer: Drift, fjernvarme, forr.førerhonorar/ revisjon, tillegg elektroniske fellesavtaler, carport.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger: Felleskostnad driftsdel: 1893, fjernvarme: 654, forr.førerhonorar/ revisjon 288, tillegg elektroniske fellesavtaler: 671 og carport 100.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Eika Skadeforsikring AS med polisenummer: 6415983

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 576 928,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 2 307 710,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt årlig, og det henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Sameiet

Sameiet Sentrumsveien 10 , Orgnr: 919 490 039 Forretningsfører: TOBB Eiendomsforvaltning AS Sameiet består av 10 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Årsregnskap

Borettslaget hadde regnskapsåret 2024 inntekter på kr. 791 399, utgifter på kr. 839 236 og et årsresultat på kr. -31 181. Regnskapet og øvrige dokumenter for borettslaget ligger vedlagt salgsoppgave.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Seksjonen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 31.10.2017 på følgende vilkår: Gjenstående arbeider om lekeplass skal ifølge dispensasjonsvedtak av 13.07.2017 ferdigstilles innen 30.10.2017.

Boligen er byggesøkt 02.12.2025, men har ikke ferdigattest. Evt. søknad om godkjenning/ferdigstillelse av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for evt. ulovlighetsoppfølging fra kommunens side.

Byggetegninger fra kommunen datert 02.12.2015 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger ligger vedlagt salgsoppgave.

Regulering

Eiendommen er regulert til sentrumsformål datert: 01.09.2015 iht. reguleringsplan vedlagt salgsoppgaven. I området for sentrumsformål tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgave.

Vei, vann og kloakk

Boligen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler og vedtekter på lik linje som eier. Utleie skal meldes styret. ELLER Leietaker skal styregodkjennes.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Kjøpsvilkår

Totalpris inkl. omkostninger

Prisantydning kr 2 800 000,-
Andel fellesgjeld kr , -

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 70 000,00,-

Pantattest kjøper kr 260,00,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Tingl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tryk Boligkjøperpakke - andel/aksje/eierseksjon (valgfri) kr 9 950,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 881 300,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøpekontrakt og overtakelse

Partene er forpliktet til å signere kjøpekontrakt utarbeidet av eiendomsmeglerforetaket rett etter aksept av bud. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis.

Boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring

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

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må senest tegnes i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Budgivning

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

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

ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i hjem/finn-annonsen.

Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Betalingsbetingelser

Fullstendig kjøpesum inkludert omkostninger, samt eventuelt pantedokument tilknyttet lån, skal kunne disponeres over hos megler senest 2 virkedager før overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Lovanvendelse

Generelle bestemmelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller

ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Personvern

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

oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om EIE's behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på eie.no/personvern

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshaveres identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen
Tilrettelegging: 19 000,00
Visningshonorar, per visning: 2 990,00
Markedspakke: 16 500,00
Foto: 5 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Om oppdraget

Oppdr.nr: 97251008
Ansvarlig megler: Amrinder Singh

EIE Heimdal
Nidaros-Eiendomsmegling AS
NO 930 815 551 MVA

EIE vekst

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.04.2025



王



16 Leiligheten har en lun og hjemmekoselig atmosfære.



Stua byr på en luftig romfølelse med god plass til både sofagruppe og spisebord.



Stue/kjøkken er av god størrelse på hele 29 kvm.

17



Hvit innredning kombinert med varme detaljer gir en lun og moderne følelse.



18

Det er rikelig med skaplass på kjøkkenet.



Åpen løsning mellom kjøkken/stue gjør det sosialt å lage og enkelt å servere.



Delikat kjøkkenet med tidløst uttrykk og kvalitetsmaterialer.

19



På kjøkkenet er det god plass til et større spisebord.



20 På badet er det innfellbare dusjdører for å spare plass, det er også rom for vaskemaskin.



Bad fra byggeår i tidløs stil.



Badet er på 5 kvm.

21



Flislagt gulv med gulvvarme.



22 Teknisk rom kan også brukes som bod/kontor.



Soverom nr. 1 på 13 kvm.



Soverommet kan godt brukes som kontor og oppholdsrom, da det er store vindusflater som slipper inn rikelig med lys.

23



Soverom nr. 2 på 7 kvm.



24 Fra kjøkken så er det utgang til en romslig balkong på 7 kvm.



Inngangsparti på ca. 4 kvm med god plass til å legge fra seg sko og annet yttertøy.



Her kan du nyte finværsdager med en god bok.

25

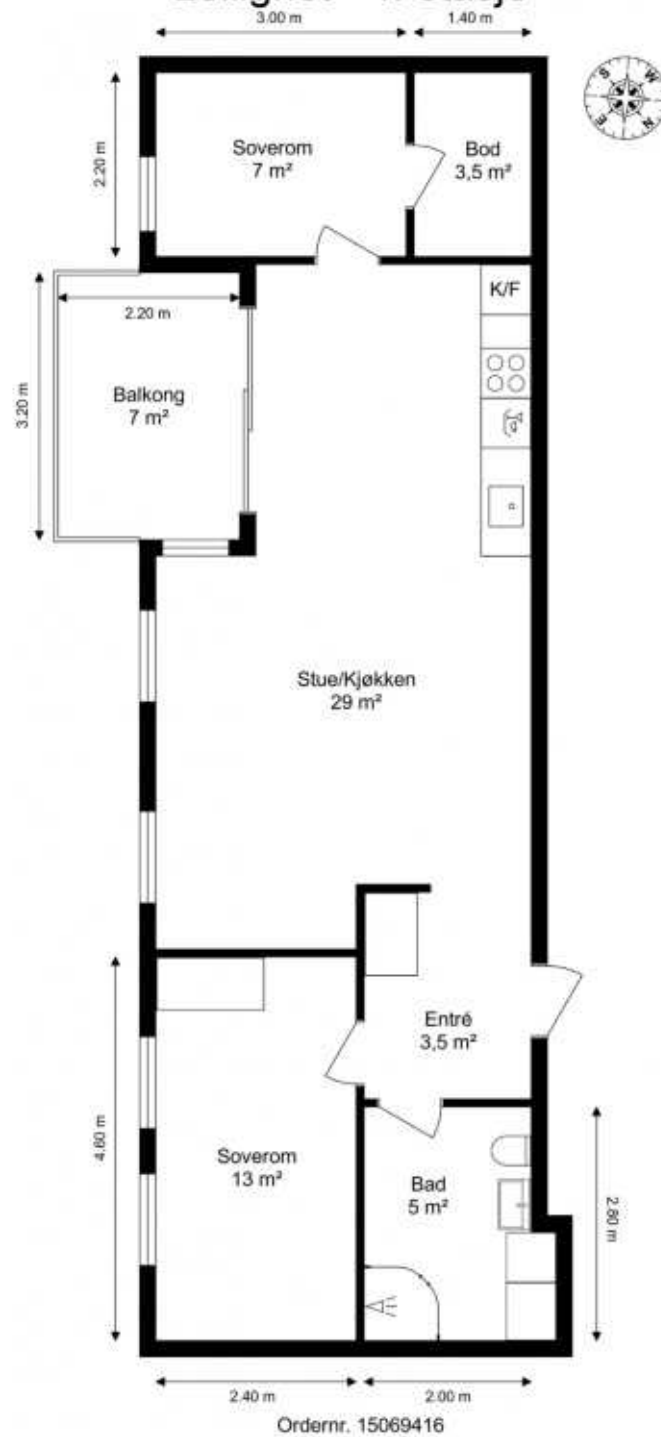


Fra balkongen er det flott utsikt over nærområdet.

Plantegeving

Sentrumsveien 10, 7160 BJUGN

Leilighet - 4. etasje



 **Anticimex®**

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

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

Informasjon & dokumenter



Nabolagsprofil

Sentrumsveien 10 - Nabolaget Botngård - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶 Botngård	1 min 🚶
Linje 451, 453, 558, 559	0.1 km
✈️ Ørland lufthavn	19 min 🚗

Skoler

Botngård barneskole (1-7 kl.)	2 min 🚶
290 elever, 19 klasser	0.2 km
Botngård ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min 🚶
205 elever, 13 klasser	0.3 km
Fosen videregående skole	5 min 🚶
328 elever, 31 klasser	0.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Fosenkraft Bjugn sentrum	2 min 🚶
🚗 Bjugn Servicesenter	6 min 🚶

«Rolig og trygt. Fin utsikt og beliggenhet i forhold til skoler og barnehager og sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

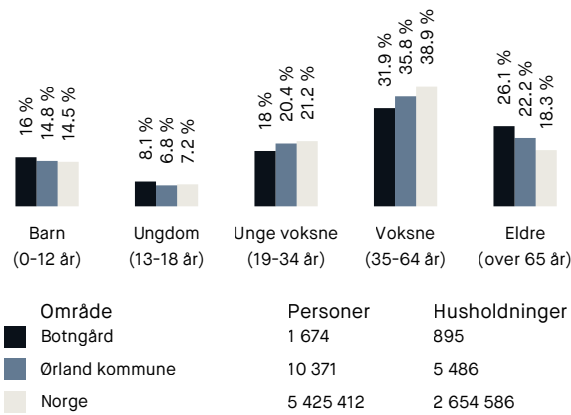
Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bekkfaret barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
81 barn	0.6 km
Kosmos barnehage (0-5 år)	20 min 🚶
69 barn	1.7 km
Ervika naturbarnehage (1-5 år)	8 min 🚶
55 barn	5.7 km

Dagligvare

Coop Extra Bjugn	3 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Kiwi Bjugn	4 min 🚶

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk

Lite trafikk 87/100

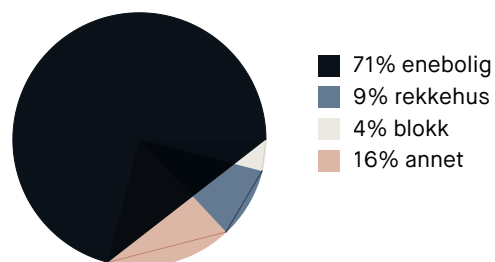
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

⚽ Bjugn stadion - grasbane	1 min 🚶
Fotball	0.1 km
⚽ Bjugnhallen	2 min 🚶
Aktivitetshall	0.2 km
🏊 Fitnesspoint Bjugn	4 min 🚶

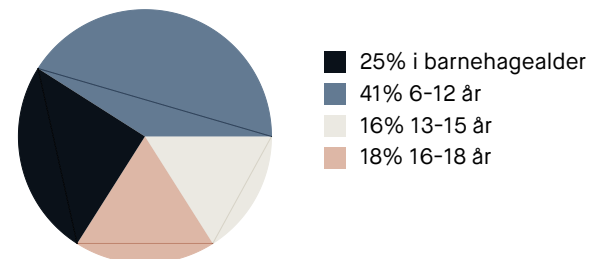
Boligmasse



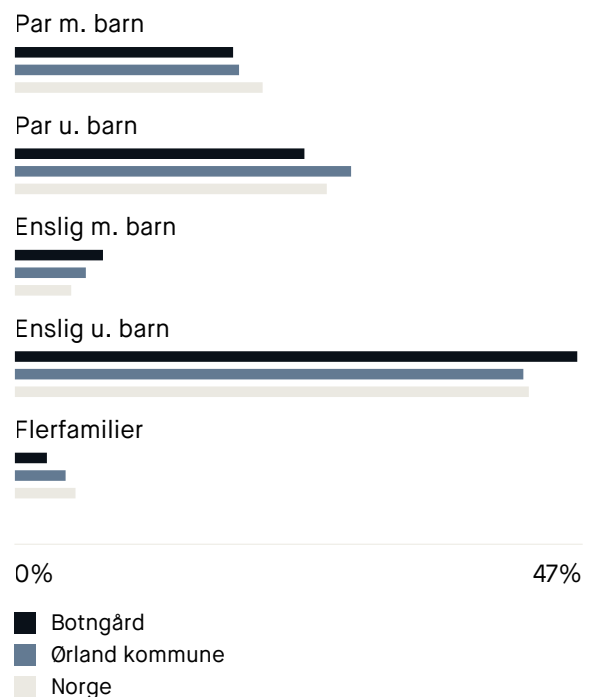
Varer/Tjenester

🛒 Libra Kjøpesenter	15 min 🚗
🏪 Apotek 1 Bjugn	2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

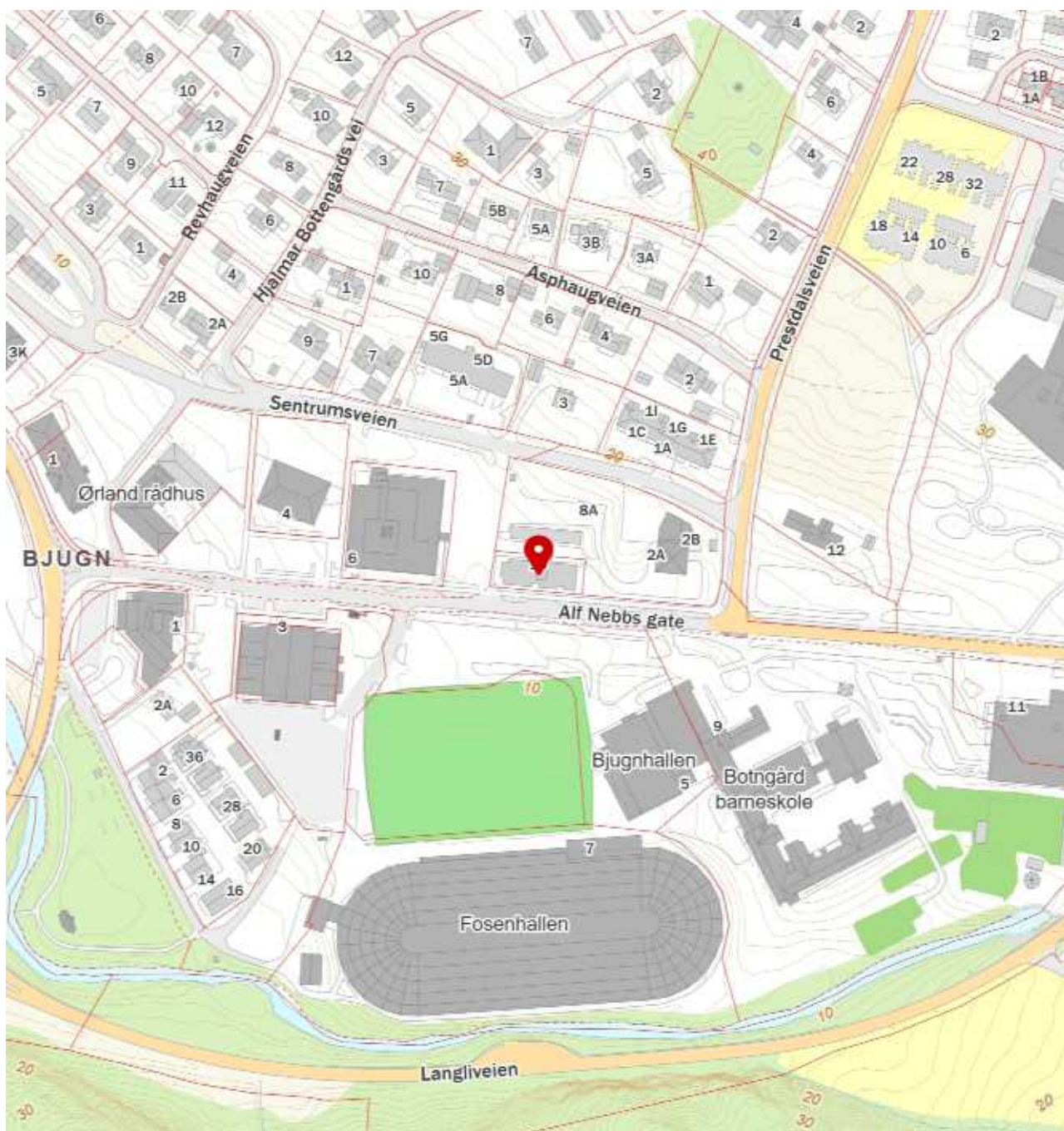


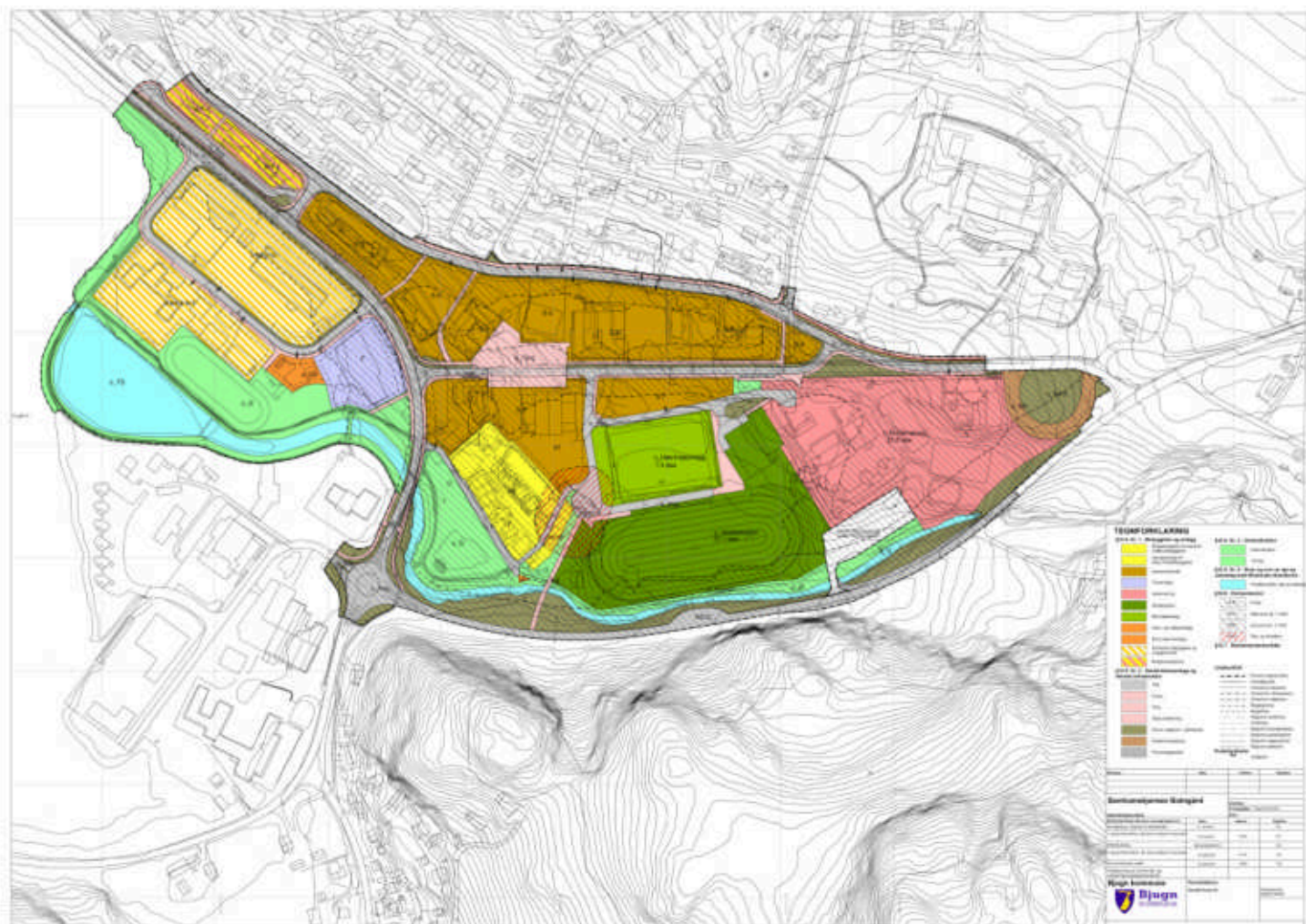
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





Adresse	Gnr/Bnr. 20/505	Fnr.	Snr.
---------	--------------------	------	------

Ansvarlig søker: Rædergård Entreprenør AS

Tiltakshaver: Rædergård Bygg AS

Tiltakets art: Ny blokk, til bolig og næringsformål

Vedtak fattet av:	Vedtaksdato	Vedtaksnr.
Bjugn kommune ved rådmannen	13.07.2017	17/210

Søknad om midlertidig brukstillatelse:	
Dato: 5.7.2017	Rædergård Entreprenør AS v/ Håkon Jenssen

Ansvarlig søker oppgir i søknad om brukstillatelse at følgende arbeider gjenstår:

- Lekeplass

Gjenstående arbeider skal ifølge dispensasjonsvedtak av 13.07.2017 ferdigstilles innen 30.10.2017.

Ansvarlig søker har levert oppdatert versjon av gjennomføringsplanen, og erklærer i sin søknad at det kun gjenstår mindre vesentlige arbeider.

Kommunen finner på denne bakgrunn kan gis en midlertidig brukstillatelse for:

- ☒ Hele bygget
☐ Følgende del av bygget:

Brukstillatelsen gis på vilkår av at arbeidene ferdigstilles og søknad om ferdigattest leveres før 30.10.2017.

Bjugn 13.07.2017

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
leder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Postadresse	postmottak 7160 BJUGN	Telefon	72519500	Internett	http://bjugn.kommune.no
		Telefaks		E-post	postmottak@bjugn.kommune.no
Besøksadresse	Rådhuset, Alf Nebbs gt 2				o

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Sentrumskjernen

Plan ID: 16270132

Planen er datert: 17.04.2015

Vedtatt av Bjugn Kommunestyret: 31.09.2015, sak 15/40

Avgrensning

Det regulerede område er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsplanen berører og erstatter de er av reguleringsplan:

- Botngård sentrum, plan ID: 16270049
- Seterfjæra, plan ID: 16270119
- Botngård øst, plan ID: 16270128

Innenfor reguleringsgrensene er området regulert til følgende formål etter plan- og bygningsloven:

§12-5 Formål:

1. Bebyggelse og anlegg:
 - Sentrumsformål (S)
 - Idrettsanlegg – Idrettsstadion
 - Idrettsanlegg – Nærmelekanlegg
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - Garasjeanlegg
 - Forretninger
 - Undervisning
 - Vann- og avløpsanlegg
 - Renovasjonsanlegg
 - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Tjenesteyting/Forretninger/Næring
 - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Forretninger/Næring
 - Kombinert bebyggelse- og anleggsformål: Boliger/Tjenesteyting
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Veg
 - Gang-/sykkelveg
 - Parkering
 - Torg
 - Kollektivhaldplass
 - Annent veggrunn
3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur

§12-6 Hensynssoner

- Friktionsone
- Støysoner:
 - Rød sone iht. T 1442
 - Gul sone iht. T 1442
- Ras- og skredfare

§12-7 Bestemmelsesområder

- Krav om nærmere undersøkelser, overvåking, og klargjøring av virkninger

Følgende bestemmelser gjelder for reguleringsformålene

§1 Bebyggelse og anlegg

1.1 Byggegrense

Byggegrensene er vist på plankartet.

1.2 Havstigning

Nybygg skal legges topp gulvnivå i laveste etasje på minimum høydekote 3,1 NN2003. Dette gjelder ikke bygg som er spesielt utrustet for å kunne ligge under havnivå eller grunnvannsspeil.

1.3 Brannsikkerhet

All bebyggelse skal prosjekteres med krav til brannsikkerhet og rømning uten å basere seg på eksternt redningsutstyr, herunder høydemateriell.

1.4 Geoteknikk

All detaljplanlegging av bebyggelse, anlegg og terrenginngrep skal underlegges geoteknisk vurdering eller prosjektering før tiltaket kan godkjennes iverksatt.

1.5 Landskap, skjæringer og fyllinger

All bebyggelse skal tilstrebes tilpassing til eksisterende landskap. I forbindelse med utbygging av det enkelte området skal utforming av skjæringer og fyllinger være en del av omsøkt tiltak. Avbøtende tiltak som beplantninger eller støttemurer skal vurderes i slike tilfeller.

Skjæringer og fyllinger, samt murverk i forbindelse med vegutbygg reguleres på og tilutes anlagt på tilstøtende områder.

1.6 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal vurderes i alle relevante søknader om tiltak, både for bygninger og uterom, og skal anvendes i den grad bygde og naturgitte forutsetninger tillater dette.

1.7 Infrastruktur, Trafo, ledningsnett, o.l.

Innenfor alle formålsområder tillates gjennomført og anlagt infrastrukturtiltak. Tiltakene må plasseres med nødvendig tilgang til inspeksjon og vedlikehold. Slike tiltak bør plasseres mest mulig diskrete og til minst mulig sjenanse for omgivelse.

1.8 Overvannshåndtering

Innenfor alle formålsområder tillates gjennomført tiltak for overvannshåndtering, herunder, bygging av fordøyingsbasseng og overvannskanal.

1.9 Renovasjon

En plan for renovasjonssystem skal utarbeides før byggetillatelse for ny bebyggelse gis. For boligheter skal renovasjonssystemet gå ut fra en løsning med nedgravde containere. For andre formål kan det tilates en renovasjonssystemet som går ut fra en løsning med nedgravde containere eller containere i bygg.

1.10 Trafikksikkerhet i anleggsperioden

Trafikksikkerhet i anleggsperioden skal vurderes før byggetillatelse gis. Eventuelle nødvendige tiltak må tillegges byggesaken.

1.11 Parkering

Parkeringsbehovet skal dekkes på egen tomt eller løses på annen måte som konkret avvist i reguleringsplanen.

Hvis ikke konkret angitt annerledes i denne reguleringsplanen gjelder følgende kapasitetskrav:

Bolighet > 50 m²: 2 plasser

Bolighet < 50 m²: 1,5 plasser

Forretning/kontor: pr. 50m² bruksareal: 1,0 plass

Antall parkeringsplasser for boligformålet kan reduseres med opp til 10% ut fra en antatt sambruk av parkeringsplasser mellom bolig og øvrige formål på samme tomt. Antallet parkeringsplasser parkering til boligformål blir redusert med skal ikke overstige 10% av totalt antall parkeringsplasser for øvrig formål på samme tomt.

Sykkelparkering:

Bolighet: 1,0 plass

Forretning/kontor: pr. 100 m² bruksareal: 1,0 plass

Sykkelparkering skal ivaretas på eget areal. Sykkelparkering tilates på bakkeivå.

1.12 Område for Sentrumsformål (S)

1.12.1 Område S-1 og område S-2

I området for sentrumsformål S-1 og S-2 tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, og bevertning eller en kombinasjon av disse. Dagligvarehandel og hotell/overnatting tillates ikke.

I første etasje av bygg langs Fv721 tillates kun forretninger, tjenesteyting og bevertning.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 12 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse forøvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Ny bebyggelse skal ha flatt tak.

Parkering skal ivaretas på eget areal. 50% av parkeringsplassene til beboerene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utenbørs på bakkenivå. I det tilfelle bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniserer med utearealene forøvrig.

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetrattelse s. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen. Opparbeiding av uteareal og parkeringsplasser kan skje i trinn med utbyggingen.

1.12.2 Område S-3 og område S-4

I området for sentrumsformål S-3 og S-4 tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse. Dagligvarehandel tillates ikke.

I første etasje av bygg langs Alf Nobas gate eller ved torget, skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Størrelse på uteoppholdsareal skal følge bestemmelsene i kommuneplanen. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 12 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i

harmoni med bebyggelse forøvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Kommunen kan tillate bebyggelse med en maks gesims/mørkehøyde opp til 18 meter. Da må det vises at negative virkninger av den høyere bebyggelsen er begrenset, og at den høyere bebyggelsen bidrar til kvaliteten av Alf Nebbs gate som attraktivt sentrumsgate. Følgende tema skal da belyses:

- Impassing i området, slik at området fremstår som en helhet
- Virkninger på utsikt fra nabotomta
- Utforming av bygget, bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet
- Skyggevirkning på nabobygg og utearea
- Parkeringsløsning
- Utforming av uteområder

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot torget, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra torget. Dermed bidrar bygget til kvaliteten av Alf Nebbs gate som sentrumsgate.

Parkering skal vareta på eget areal. Parkering til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfellet bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene forøvrig. Parkering er kun tillatt mot Sentrumsveien, med unntak av handikapparkering.

Kapasitetskravet for parkering er:

- Boligenhet: 1,5 plasser
- Forretning/tjenesteyting pr. 50m² bruksareal: 1,3 plass

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetrattelse g.s. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelser i kommuneplanen.

Kjøreadkomst til området skal være fra Sentrumsveien.

1.12.3 Område S-5

I området for sentrumsformål S-5 tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse.

I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate eller ved torget skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 15 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Kommunen kan tillate bebyggelse med en maks gesims/mønehøyde opp til 18 meter og i sammenheng med den en høyere utnyttelsesgrad opp til 200%. Da må det vises at negative virkninger av den høyere bebyggelsen er begrenset, og at den høyere bebyggelsen bidrar til kvaliteten av Alf Nebbs gate som attraktivt sentrumsgate. Følgende tema skal da behandles:

- Innpassing i området, slik at området fremstår som en helhet
- Virkninger på utsikt fra nabotomter
- Utforming av bygget, bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet
- Skyggevirkning på nabobygg og utearealer
- Parkeringsløsning
- Utforming av uteområder

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Sol og skyggevirkninger av ny bebyggelse skal utredes før byggetillatelse gis.

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot torget og Alf Nebbs gate, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra torget. Dermed bidrar bygget til kvaliteten av Alf Nebbs gate som sentrumsgate. Bygg langs Alf Nebbs gate skal plasseres i henhold til byggelinjen vist på plankartet.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til leienhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfellet bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er ikke tillatt mot Alf Nebbs gate, med unntak av handikapparkering.

Kapasitetskravet for parkering er:

- Boligenhet: 1,5 plasser
- Forretning/tjenesteyting pr. 50m² bruksareal: 1,0 plass

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelser i kommuneplanen.

Kjøreadkomst til området skal være fra Sentrumsveien.

1.12.4 Område 5-6

I området for sentrumsformål tilates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse. Dagligvarehandel er ikke tillatt.

I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 18 meter. Minst gesimshøyde er 9 meter. Mindre takoppbygg som heishus og rakkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Ny bebyggelse og uteområderne skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Sol og skyggewirkninger av ny bebyggelse skal utredes før byggetillatelse gis.

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot Alf Nebbs gate, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra Alf Nebbs gate. Dermed blir det bygget til kvaliteten av Alf Nebbs gate som sentrumsgate. Bygg langs Alf Nebbs gate skal passeres i henhold til byggeplanen vist på plankartet.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til beighetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfellet bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er ikke tillatt mot Alf Nebbs gate.

Kapasitetskravet for parkering er:

Boligenhet: 1,5 plasser

Forretning/tjenesteyting pr. 50 m² bruksareal: 1,0 plass

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen.

Adkomst til området skal være fra Sentrumsveien. Det er kun tillatt en avkjørsel fra Sentrumsveien som skal betjene hele området.

1.12.5 Område 5-7

I området for sentrumsformål tilates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse. Dagligvarehandel er ikke tillatt.

I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 15 meter. Minst gesimshøyde er 9 meter. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Kommunen kan tillate bebyggelse med en maks gesims/mønehøyde opp til 18 meter. Da må det vises at negative virkninger av den høyere bebyggelsen er begrenset, og at den høyere bebyggelsen bidrar til kvaliteten av Alf Nebbs gate som attraktivt sentrumsgate. Følgende tema skal da belyses:

- Innpassing i området, slik at området fremstår som en helhet
- Virkninger på utsikt fra nabotomte
 - Utforming av bygget, bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet
 - Skyggvirkning på nabobygg og utearealer
 - Parkeringsløsning
- Utforming av uteområder

Ny bebyggesse og uteområdene skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Sol og skyggvirkninger av ny bebyggelse skal utredes før byggetillatelse gis.

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot Alf Nebbs gate, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra Alf Nebbs gate. Dermed bidrar bygget til kvaliteten av Alf Nebbs gate som sentrumsgate. Bygg langs Alf Nebbs gate skal plasseres i henhold til byggeplanen vist på plankartet.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkenivå. I det tilfellet bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er ikke tillatt mot Alf Nebbs gate.

Kapasitetskravet for parkering er:

- Boligenhet: 1,5 plasser

- Forretning/tjenesteyting pr. 50m² bruksareal: 1,0 plass

Uteomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse g.s. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommunedelenplanen.

Gang- og sykkelvei inne i området og Alf Nebbs gate og fram til skolen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

1.12.6 Område 5-8

I området for sentrumstema tilates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting, og bevertning, eller en kombinasjon av disse.

I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate eller ved torget skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Størrelse på uteoppholdsareal skal følge bestemmelsene i kommuneplanen. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt.

Maks gesimshøyde/mønehøyde er 12 meter over ferdig planert terrenngs gjennomsnittsnivå. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse forøvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Kommunen kan tillate bebyggelse med en maks gesims/mønehøyde opp til 18 meter. Da må det vises at negative virkninger av den høyere bebyggelsen er begrenset, og at den høyere bebyggelsen bidrar til kvaliteten av Alf Nebbs gate som attraktivt sentrumsgate. Følgende tema skal da belyses.

- Innpassing i området, slik at området fremstår som en helhet
- Virkninger på utsikt fra nabotomta
 - Utforming av bygget, bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet
 - Skyggevirkning på nabobygg og uteareal
 - Parkeringsløsning
- Utforming av uteområder

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha høy arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området som et fremstår med et godt helhetlig preg.

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot Alf Nebbs gate/torget, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra Alf Nebbs gate. Dermed bidrar bygget til kvaliteten av Alf Nebbs gate som sentrumsgate.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkeniva. I det tilfelte bør det vises i utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er ikke tillatt mot Alf Nebbs gate.

Kapasitetskravet for parkering er:

- Boligenhet: 1,5 plasser
- Forretning/tjenesteyting pr. 50 m² bruksareal: 1,0 plass

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommunedepplanen.

1.12.7 Område S-B

I området for sentrumstorfå tillates forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning eller en kombinasjon av disse. Dagligvarehandel er ikke tillatt.

I første etasje av bygg langs Alf Nebbs gate skal virksomheter være publikumsrettet. Med publikumsrettet virksomhet menes forretninger, service med hyppig kundebesøk, kulturaktiviteter, gallerier og lignende.

Utnyttelsesgrad settes til minimum 50 % BYA. Størrelse på uteoppholdsareal skal følge bestemmelsene i kommunedepplanen. Dersom det skal etableres boliger innenfor områdene skal det etableres minimum 2,5 enheter pr. dekar. MUA skal være minst 15% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt.

Maks gesimshøyde/mønkehøyde er 18 meter. Minst gesimshøyde er 9 meter. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasser kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelse for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10% av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

Ny bebyggelse og uteområdene skal ha god arkitektonisk kvalitet, og skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Sol og skyggevirkninger av ny bebyggelse skal utredes før byggetillatelse gis.

Bygg langs Alf Nebbs gate skal være orientert mot Alf Nebbs gate, slik at den fremstår som åpen og tilgjengelig fra Alf Nebbs gate. Dermed blir bygget tilknyttet den av Alf Nebbs gate som sentrumsgate. Bygg langs Alf Nebbs gate skal plasseres i henhold til byggeplanen vist på plankartet.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Parkering til boenhetene skal være plassert inni bygget. Parkering til de øvrige formål kan tillates utendørs på bakkeniva. I det tilfelte bør det vises i

utomhusplanen at parkeringsarealet harmoniseres med utearealene for øvrig. Parkering er ikke tillatt mot A i Nebbs gate.

Kapasitetskravet for parkering er:

- Boligenhet: 1,5 plasser
- Forretning/tjenesteyting pr. 50m² bruksareal: 1,0 plass

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen.

Adkomst til området skal være fra Sentrumveien.

1.13 Områder for Idrettsanlegg

1.13.1 Område for Idrettsstadion

Området kan benyttes til anlegg for innendørsidrett med tilhørende fasiliteter.

Utnyttingsgrad er maks. 80% BYA. Maks. gesimshøyde er 12 meter, maks. mønehøyde er 22 meter.

Det tillates oppført bygghett fram til formålsgrensen.

En utomhusplan som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering, adkomst for nyttekjøretøy og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse gis.

45

1.13.2 Område for Nærmiljøanlegg

I området for nærmiljøanlegg tillates det etablert en aktivitetspark. Forbindelse med etableringen av aktivitetsparken tillates oppført mindre bygghetter, som gapahuk, gjerder, lekeinstallasjoner og utendørsmøblement.

Før etableringen av aktivitetsparken igangsettes, skal det utarbeides en helhetlig plan for området, som viser type aktiviteter og utformingen av parken og tilgrensende parkeringsareal. Aktivitetsområdet skal omfatte en mindre fotballbane (40x60 meter, dvs. en 9-erbane). I utarbeiding av planen skal det legges vekt på at aktivitetsparken skal by på aktiviteter for alle aldersgrupper. Adkomst til området for idrettsstadion for nyttekjøretøy og vareleveranse skal være skrevet i denne planen.

1.14 Områder for boligbebyggelse

1.14.1 Område for konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor området er det tillatt oppført konsentrert småhusbebyggelse.

Lakvinkel kan maksimalt være 40 grader.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er satt på 6,0m

Utnyttelsen i området kan minimum være 40% BYA. Det skal etableres minimum 19 enheter.

Utomhusplan for området som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering og teknisk anlegg skal utarbeides før byggetillatelse for nye boliger gis. Uteoppholdsarealer skal opparbeides i henhold til bestemmelser i kommuneplanen.

1.14.2 Område for Garasjeanlegg for boligbebyggelse GB/GF

I området tillates det oppløst garasjeanlegg for boligbebyggelsen i området BK. Maks. gesimshøyde er 3 meter, takvinkel kan maksimalt være 40 grader. Bebyggelsen skal harmonisere med boligbebyggelsen i området BK.

1.15 Område for forretninger

I området tillates etablert forretningsvirksomhet. Maksimalt gesimshøyde/mønehøyde er satt til 10 meter. Utnytte sesegrad settes til minimum 50 % BYA. Maks. utnyttingsgrad er 90 % BYA. 10 % av tomtearealet skal være grønnstruktur.

Parkering skal ivaretas på eget areal. Overflateparkering er tillatt. Adkomst til området er vist på plankartet.

En utomhusplan som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, parkering, teknisk anlegg og adkomst for nyttekjøretøy og vareleveranse, skal utarbeides før byggetillatelse gis. Utendørs lagring av varer er ikke tillatt.

1.16 Område for undervisning

Området for undervisning kan bebygges med en utnyttede sesegrad på maksimalt 30 % BYA. Gesimshøyden skal ikke overstige 12 meter.

Bilparkering inngår ikke i areaformålet. Parkering til området ivaretas på de offentlige parkeringsplasser som er regulert i denne planen. Sykkelparkering ivaretas på eget areal.

Ny bebyggelse skal ut fra estetiske hensyn tilpasses eksisterende bygg og uteanlegg både innenfor området og i tilgrensende områder.

En utomhusplan som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, handikapparkering, teknisk anlegg og adkomst for nyttekjøretøy og vareleveranse skal utarbeides før byggetillatelse gis.

1.17 Område for vann- og avløpsanlegg

Bebyggelsen skal bestå av bygninger for vann- og avløpsanlegg. Utnytte sesegraden skal ikke overstige 50 % BYA. Gesimshøyde skal ikke overstige 4 meter.

1.18 Renovasjonsanlegg

Området skal brukes til offentlig retningspunkt.

1.19 Område for kombinert bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse/Tjenesteyting

Tområdet er det til alt oppført bebyggelse kombinert med offentlig eller privat tjenesteyting. Maks. gesimshøyde er satt til 7 meter. Takvinkel skal ikke overstige 45 grader. Utnyttelsesgraden er minimum 40 % BYA.

1.20 Område for kombinert bebyggelse og anlegg: Forretninger/Næring

Tområdet er det til alt oppført forretningsbebyggelse for plasskrevende varer eller dagligvarer med tilhørende lagerlokaler og kontorer. Det tilates også etablering av service- eller håndverksbedrifter og lettere industriell virksomhet som har behov for publikumsnærhet. Offentlig brannstasjon er tillatt i området.

Minimum utnyttingsgrad er 90 % BYA. Gesimshøyde/månehøyde skal ikke overstige 10 meter. Grønnstruktur skal utgjøre 10 % av tomtearealet.

En utomhusplan som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, handikappparkering, teknisk anlegg og adkomst for nyttekjøretøy og vareleveranse skal utarbeides før byggetillatelse gis. Utendørs lagring av varer er ikke tillatt. Parkering skal varetas på eget areal. Overflateparkering er tillatt.

1.21 Område for kombinert bebyggelse og anlegg: Forretninger/Næring/Tjenesteyting

Tområdet er det til alt oppført forretningsbebyggelse for plasskrevende varer eller dagligvarer med tilhørende lagerlokaler og kontorer. Det tilates også etablering av service- eller håndverksbedrifter og lettere industriell virksomhet som har behov for publikumsnærhet. Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting er tillatt i området.

Minimum utnyttelsesgrad er 80 % BYA. Gesimshøyde/månehøyde skal ikke overstige 10 meter. Grønnstruktur skal utgjøre minimum 10 % av tomtearealet.

En utomhusplan som viser plassering av bygninger, utforming av uteområder, handikappparkering, teknisk anlegg og adkomst for nyttekjøretøy og vareleveranse skal utarbeides før byggetillatelse gis. Utendørs lagring av varer er ikke tillatt. Parkering skal varetas på eget areal. Overflateparkering er tillatt.

§2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Veg (V)

Vegene og V er offentlige kjøreveger.

2.2 Gang- og sykkelveg (GS)

Gang- og sykkelvegene angitt som o_GS opparbeides som offentlig gang- og sykkelveg.

2.3 Fortau (o_F)

Fortau (o_F) er offentlig.

2.4 Torg

Torget er offentlig. Innredningen av torget skal være slik at den er egnet som møteplass og til bruk til arrangementer. Torget skal kunne kjøres over når den ikke er i bruk til arrangementer.

men de myke trafikantene skal gis høyeste prioritet i området. Det tillates 10 biloppstillingsplasser.

Det tillates oppført uten møblement, lekeapparater og mindre byggenier som er nødvendig for torget som møterom og arrangementsplass.

Før etableringen av torget igangsettes, skal det utarbeides en helhetlig plan for området, som ivaretar de ulike funksjonene av torget og som legger vekt på estetikken av området.

2.5 Parkering

Områdene avsatt til parkering skal være offentlig. Før etablering av parkeringsplassene skal det foreligge en situasjonsplan som viser utforming av parkeringsplassen i sammenheng med tilgrensede arealer.

2.6 Kollektivholdeplass

Arealene skal benyttes til bussholdeplass. Kollektivholdeplass skal være universell utformet.

2.7 Annen veggrunn (AVG)

Annen veggrunn er satt av for å skille trafikantgrupper og skal fungere som område for snøopplag og grønnrabatt. Det tillates beplantning som ikke er til hinder for fri sikt.

5.3 Grønnstruktur

3.1 Grønnstruktur

Området og Grønnstruktur skal være offentlig. Det tillates tiltak for skring og tilrettelegging for friluftsliv i området, så som rydding, stibygging, friluftsmøblement osv.

5.4 Hensynssoner

4.1 Frisiktsoner (H140_)

Innenfor de frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sktthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan. Busker, trær og gjerdet som kan hindre sikten er ikke tillat. Oppstamrede trær tillates innenfor sonene.

4.2 Bestemelseområde: krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger

I dette område gjelder at:

Alle tiltak i området må vurderes av geoteknisk sakkyndig.

Det må for hvert tiltak vurderes om dette kan føre til økt risiko for kvikkleireskred.

4.3 Faresone for ras-og skredfare

I dette område gjelder at:

Alle tiltak i området må vurderes av geoteknisk sakkyndig.

Det må for hvert tiltak vurderes om dette kan føre til økt risiko for kvikkleireskred.

4.4 Støysoner (H210 og H220)

Innenfor angitt rød støysoner (H210) tillates ikke oppføring av nye støyomtøflig bebyggelse.

Støyforhold skal vurderes i forbindelse med hver enkelt byggesak.

For boliger skal vurderingen ta utgangspunkt i retningslinjer for støybestemmelser, jf. T-1442/2012, for derigjennom å sikre tilfredsstillende støyforhold. Det skal gjøres støyberegninger som dokumenterer hvilke avbøtende tiltak som må iverksettes. Avbøtende tiltak som inngår i byggesaken skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.

For utareal der det inngår boliger, skal alle støyskjermingstiltak, jf. Anbefalinger – støyvurdering dater 15.05.2014 utført av Rambøll, være gjennomført før det gis brukstillatelse.

5.5 Felles bestemmelser

5.1 Anleggsperiode

Under anleggsperiode må det sikres at anleggsarbeidet skjer i henhold til grenseverdiene angitt i *Støy i arealplanleggingen T-1442/2012*.

5.2 Rekkefølgebestemmelser

- Det skal foreligge plan for energitilførsel før rammetillatelse gis.
Det skal foreligge godkjent plan for renovasjonssystem før rammetillatelse gis.
Det skal foreligge godkjent utomhusplan som viser arealdisponering for internt trafikkareal, renovasjon, leke- og uteoppholdsarealer i forbindelse med søknad om rammetillatelse.
- Ny bebyggelse i planområdet kan ikke få ferdigattest før godkjent vannforsyning er sikret.
Tilfredsstillende lekearealer iht. utomhusplanen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boenheter.
Tilstrøkkelig parkering skal være opparbeidet iht. utomhusplanen før brukstillatelse gis.
- Parkeringsplassen mellom skolen og Fv710 skal være opparbeidet, før byggetillatelse for område 5-7 gis. Eventuelt kan en parkeringsplass med 75 plasser opparbeides på dagens fotballbane som et midlertidig alternativ.
Fortau på sørsiden langs Alf Nebas gate, fra torget fram til skolen skal være opparbeidet før brukstillatelse for område 5-7 gis.
- Gang- og sykkelveg som ligger vest for O_ldrettsskolen kan ikke opparbeides sør for elva før sikker kryssing av FV 710 er etablert.

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nidaros-Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	97251008
Adresse	Sentrumsveien 10		
Postnr.	7160	Sted	BJUGN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ca 3 år Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Ukjent	Polise/avtalnr	
Selger 1 Fornavn	Nutcharin	Etternavn	Kaenphet

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja

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

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Kjenner til at det skal være taksmann på vindskader ved noe utvendig kledning.

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐ Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SENTRUMSVEIEN 10,

(org. nr. 919 490 039)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret i sameiermøte 16.08.2017. Endret 02.05.2018.
Sist endret 26.08.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sentrumsveien 10. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.02.2017.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 10 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 20, bnr. 592 i Bjugn kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter balkonger.

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

1-3 Carporter

Samtlige boligseksjoner disponerer 1 carport på gnr. 20, bnr 505.

Denne rettigheten vil bli tinglyst på eiendommen eller det vil bli opprettet et realsameie der boligseksjonene eier en andel hver.

Det henvises da til tinglyst avtale eller realsameiets egne vedtekter for rettigheter og plikter, herunder plikten til å betale kostnader til drift og vedlikehold.

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, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Selv om det vedtas 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Unntatt fra dette er kostnader knyttet til forretningsførsel og revisjon som fordeles mellom sameierne (bolig og næring) flatt med likt beløp for hver seksjon.

Kostnader knyttet til fjernvarme fordeles mellom sameierne (bolig og næring) etter sameiebrøk ut fra samlet forbruk.

Følgende kostnader skal kun dekkes av boligseksjonene:

Kostnader knyttet til kabel-tv/internett og carporter fordeles mellom boligseksjonene flatt med likt beløp for hver seksjon.

Følgende kostnader skal kun dekkes av næringsseksjonene:

Kostnader knyttet til ventilasjonsanlegg fordeles mellom næringsseksjonene etter sameiebrøk.

Kostnader som kun gjelder næringsseksjonene holdes adskilt fra boligseksjonene og betales direkte av eierne. Kostnader som kun gjelder boligseksjonene holdes adskilt fra næringsseksjonene og betales av 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. 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 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

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) 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,
- h) 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 25.03.25 Side 1 av 2

Sameiet Sentrumsveien 10	V³ r ref.:	818/13	Fjdselsdato eier:	15.06.1967
Sentrumsveien 10	Type:	Sameie fritts³ ende		
7160 BJ UGN	Eiere:	Nutcharin Kaenphet		
Organisasjonsnr: 919 490 039	Seksjonsnr: 13			

1: Felleskostnader

Tot. innv. m³ ned:	3 606	
Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	1 893
	Fjernvarme	654
Tilleggsytelser:	Forr.fjrrerhonorar/revisjon	288
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	671
	Carport	100

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m³ ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele m³ ned. Ved overtakelse p³ annen dato enn 1. m³ kjøper og selger gjørre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJØGEBYR. TOBB ønsker³ delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus p³ avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr p³ papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unng³ s ved³ inng³ avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

Kollektiv avtale med Telenor

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P n):	0	Gjeld siste³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. P n:		Klient gj. s.³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Jan Groven
Adresse: Sentrumsveien 10
Postnr/-sted: 7160 BJ UGN
E-post: sentrumsveien10@styrepst.no

5: Restanse felleskostnader pr. 25.03.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	772
Annen formue:	16 564	Utgifter:	0	

7: P³ lydende

P³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 13	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 20/592 - seksjon: 13
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGS INFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert p³ boligene. Kommunen har oversikt over s³ knadspliktige endringer som er utført. De har ogs³ informasjon om eventuell vernestatus p³ bygning, reguleringsendringer etc

EIENDOMS INFO. Opplysningene ang g³ rds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene m³ ogs³ innhentes fra det offentlige registeret.

9: Forsikring

Forsikret i:	Eika Forsikring AS	Polisenr:	6415983
--------------	--------------------	-----------	---------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 25.03.25 Side 2 av 2

Sameiet Sentrumsveien 10	V³ r ref.:	818/13	Fjdselsdato eier:	15.06.1967
Sentrumsveien 10	Type:	Sameie frittst³ ende		
7160 BJ UGN	Eiere:	Nutcharin Kaenphet		
Organisasjonsnr:	919 490 039			

9: Forsikring

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inng³ tt felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier m³ alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid f³r v³ re opplysninger er oppdatert. Vi gj³r derfor eiere/ kj³pere oppmerksom p³ at de m³ gj³re seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

E tasje:	4	Oppvarmingstype:	El og vannb³ ren	SS Bnr:	H0402
Heis:	J a				
Parkeringstype:	Egen carport til parkering. ()				
System³ s:	Nei	Antall rom:		BRA	61
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsl³p standard:	J a	Kategori:	61 BRA		
Fasiliteter:					

GARASJ ER/PARKERING

Hver boenhet har parkering i carport. N³ ringsseksjonene har ikke carport.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, r³ykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt n³kler til t³rkerom og utvendige kraner, m³d boks for farlig avfall etc. f³lger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STR³d MAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med Tr³ndelagKraft om levering av str³m til v³ re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p³ <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

RENHOLD: Boligselskapet kj³per tjenester av eksternt firma for renhold av fellesarealer.

N³DKLER: TOBB har ingen n³kkeladministrasjon p³ vegne av boligselskapet. Kontakt styret.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registret/EHF P³ r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkj³psrett og eierskifte (ikke forh³ ndsvarsel).

GBYR TOBB VED SALG I FRITTST³ ENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i s³msvar med disse ved³ rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET SENTRUMSVEIEN 10

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 16.08.2017

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

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

Løpenummer for forretnng: 602133516
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944422315	BJUGN KOMMUNE	All Nebbs gate 2, 7160 BJUGN

Rekvirent(er) av forretnng

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhel	Adresse
916761503	WABO DAHL AS		c/o Rødergård Entreprenør AS, Industrigata 7, 7130 BREKSTAD

Matrikkelenheter som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1627	20	592

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samnebrøk	Formalskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
1627	20	592	0	1	43 / 1257	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

1627	20	592	0	15	64 / 1257	Boligseksjon	Ja	Nei
1627	20	592	0	14	66 / 1257	Boligseksjon	Ja	Nei
1627	20	592	0	13	61 / 1257	Boligseksjon	Ja	Nei
1627	20	592	0	12	103 / 1257	Boligseksjon	Ja	Nei
1627	20	592	0	11	64 / 1257	Boligseksjon	Ja	Nei
1627	20	592	0	10	66 / 1257	Boligseksjon	Ja	Nei
1627	20	592	0	9	61 / 1257	Boligseksjon	Ja	Nei
1627	20	592	0	8	103 / 1257	Boligseksjon	Ja	Nei
1627	20	592	0	7	168 / 1257	Næringseksjon	Ja	Nei
1627	20	592	0	6	77 / 1257	Næringseksjon	Ja	Nei
1627	20	592	0	5	64 / 1257	Næringseksjon	Ja	Nei
1627	20	592	0	4	157 / 1257	Næringseksjon	Nei	Nei
1627	20	592	0	3	100 / 1257	Næringseksjon	Nei	Nei
1627	20	592	0	2	40 / 1257	Boligseksjon	Nei	Nei
1627	20	592	0	1	43 / 1257	Boligseksjon	Nei	Nei



Dokumentnr: 170226
Tinglyst: 24.02.2017
STATUS: MÅLT ERKJENT

Returadres: III
Rødergård Entrepreneur AS
Industrigata 7
7130 Brekstad

Fødselsr/Org nr:
979409493
Ref nr:

Begjæring¹⁾ om:
☒ Oppdeling i særskilinger
☐ Retseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnteksten

1. Eiendommen			
Kommunen	Kommunens navn	Der	Bel
1627	Bjåugn	20	592

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsr/Org nr (118 utfyll) ²⁾	Navn
916 761 503	WABO DAHL AS

3. Begjæring											
S. nr	For- nr	Brak nr	Is. nr	For- nr	Brak nr	Is. nr	For- nr	Brak nr	Is. nr	For- nr	Brak nr
1	B	43	13	B	61	8	25	37	48	50	51
2	B	40	14	B	66	8	26	38	52	53	54
3	N	100	15	B	64	8	27	39	55	56	57
4	N	157	16				28	40	58	59	60
5	N	64	17				29	41			
6	N	77	18				30	42			
7	N	188	19				31	43			
8	B	103	20				32	44			
9	B	61	21				33	45			
10	B	66	22				34	46			
11	B	64	23				35	47			
12	B	103	24				36	48			
Eiendommen begjæres oppdelt i særskilinger slik det fremgår av etterstående fordelingsskisse											
Sum felles:						= 1257					
= 1257						= 1257					

4. Supplerende tekst	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan fylles ut. Ved reseksjonering skal beskjeden oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måle fellesmålingen endres.	

Dato: 23/6-16
Partenes underskrift: Tord Rødergård
SF0217 Elektronisk oppgave
Side 1 av 3

SignForm (04/2005)

6. Egenerklæring Underliggende erklærer at:	
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter brukseiere som er ferdig utbygget	
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle brukseierne i eiendommen	
c) ☒ inndelingen i brukseiere gir en formålsfylt angivelse av de enkelte brukseiere	
d) ☒ brukseierens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tilatelse til annen bruk eller plan- og bygningloven	
e) ☒ ingen brukseier omfatter deler av eiendommen som er nærliggende til bruk for andre brukseiere i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tilatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningloven, er fastlagt å skulle lyne betjenes eller betyngesens felles behov	
f) ☒ areal som skal lyne samkjøres felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktstueplass som er utpekt til andre enn vaktstueeier, og hvor det har kjøperett (§ 14)	
g) ☒ hver brukseiers hoveddel er en klart angitt og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av brukseieren. Bad og wc er eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i) ☒ det er fastlagt vedtekter (§ 28)	
Underliggende er kjent med at det er straffbart å avgjøre eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 188 og § 190).	
6. Tegninger mv. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende side nummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd) b) Plantegninger over kjøkken, alle etasjer og loft c) På tegningene er gitt plass for brukseierens, forslag til seksjonsnummer og plasser av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd) d) Liste med navn og adresse på alle leiers av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til bygging) e) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til bygging) f) Samtykke fra partene ved seksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter Sted og dato: Brevsted 23/6-16 Trondheim,	Eklæringsansvarlig partier (Med seksjonering kreves samtykke fra alle deler regulerer partier hvor samarbeidet utløses)
Rødergård Bygg AS Trond Rødergård Trond Rødergård	

8. Styrets samtykke mv. ved reaksjonering⁸

☐ Styret samtykker til reaksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at samtykket til reaksjonering (§ 30)

Sted og dato: _____

Underskrift: _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reaksjonering⁹

☐ Befaring er frettet

☐ Målebrevkopi for tilleggsdel er utført og vedlagt *

☒ Tillatelsen er innført nødvendig

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reaksjonering er gitt for:

Gnr: 20 S92 Bruk: 37060 kommune

Sted og dato: Bogen, 21/2-2017

Stempel og underskrift: 

Noter:

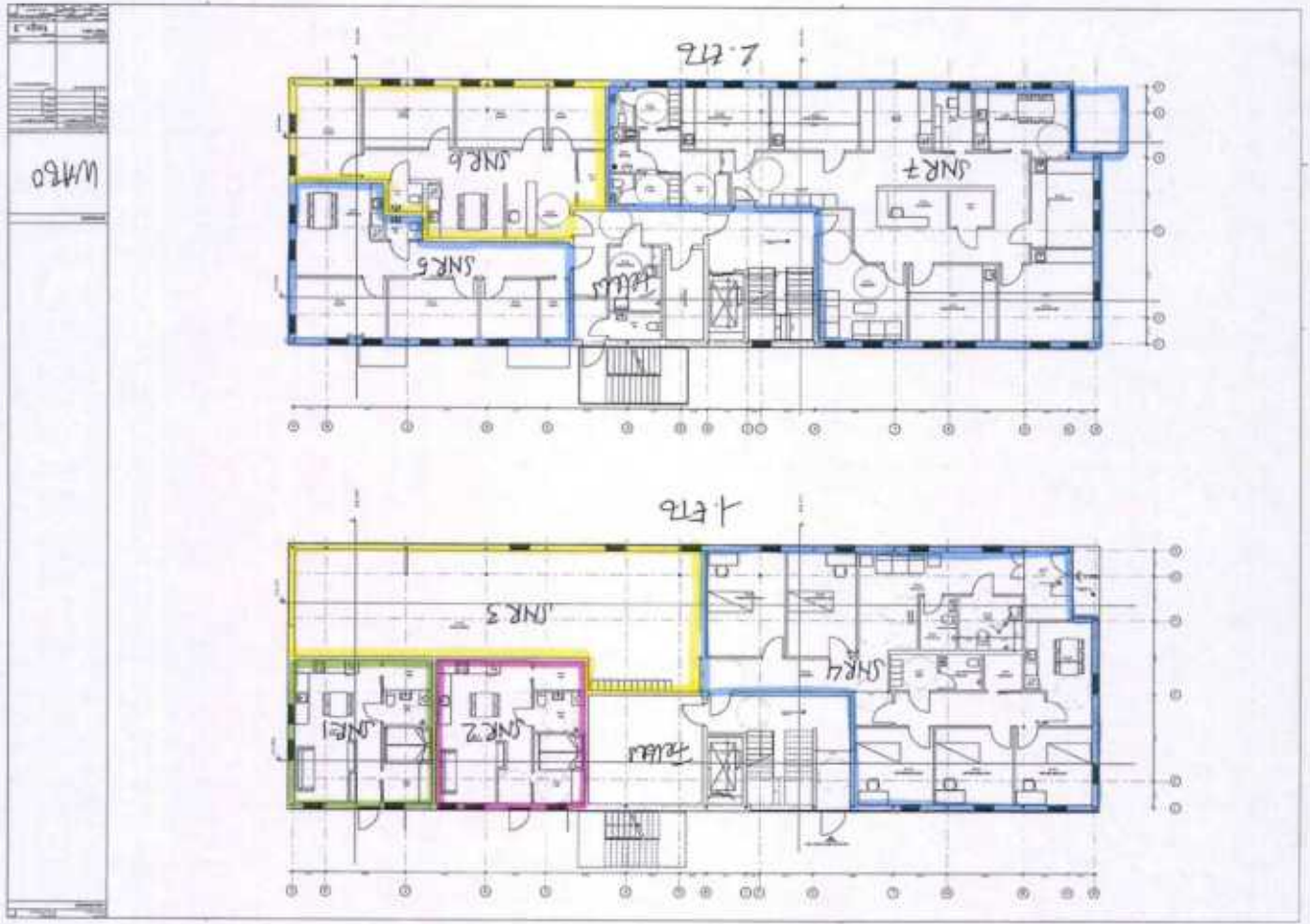
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reaksjonering og skal deretter sende begjæringen til bygning. Begjæring, situasjonsplan og pantlegging sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på bygningssaker.
- 2) Det er Ervervsrettighetens organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Følg for ideer andre utfyller bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) Breddeaksjon, Næringsaksjon, SB-samsesjon bolig, Stasjonsaksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrak med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsansat gjelder bygning. G dersom tilleggsansat gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsansat gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettshaver som skal og kan bygges som tas inn her. Legatantsett eller ervervsaksjonen § 25 første ledd kan ikke bygges. Her tas bare med pantsett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Pantsett innstilt i oppdelingsbegjæringen gir ikke vangsgrunnlag.
- 8) Etter ervervsaksjonen § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reaksjonering i de tilfeller hvor samlebrakets samtykke er nødvendig, eventuelt styret for all samtykke og ervervsaksjonen § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkopi med bygningssaker.

Dato: 23/6.16

Partenes underskrift: Tord Rødgård

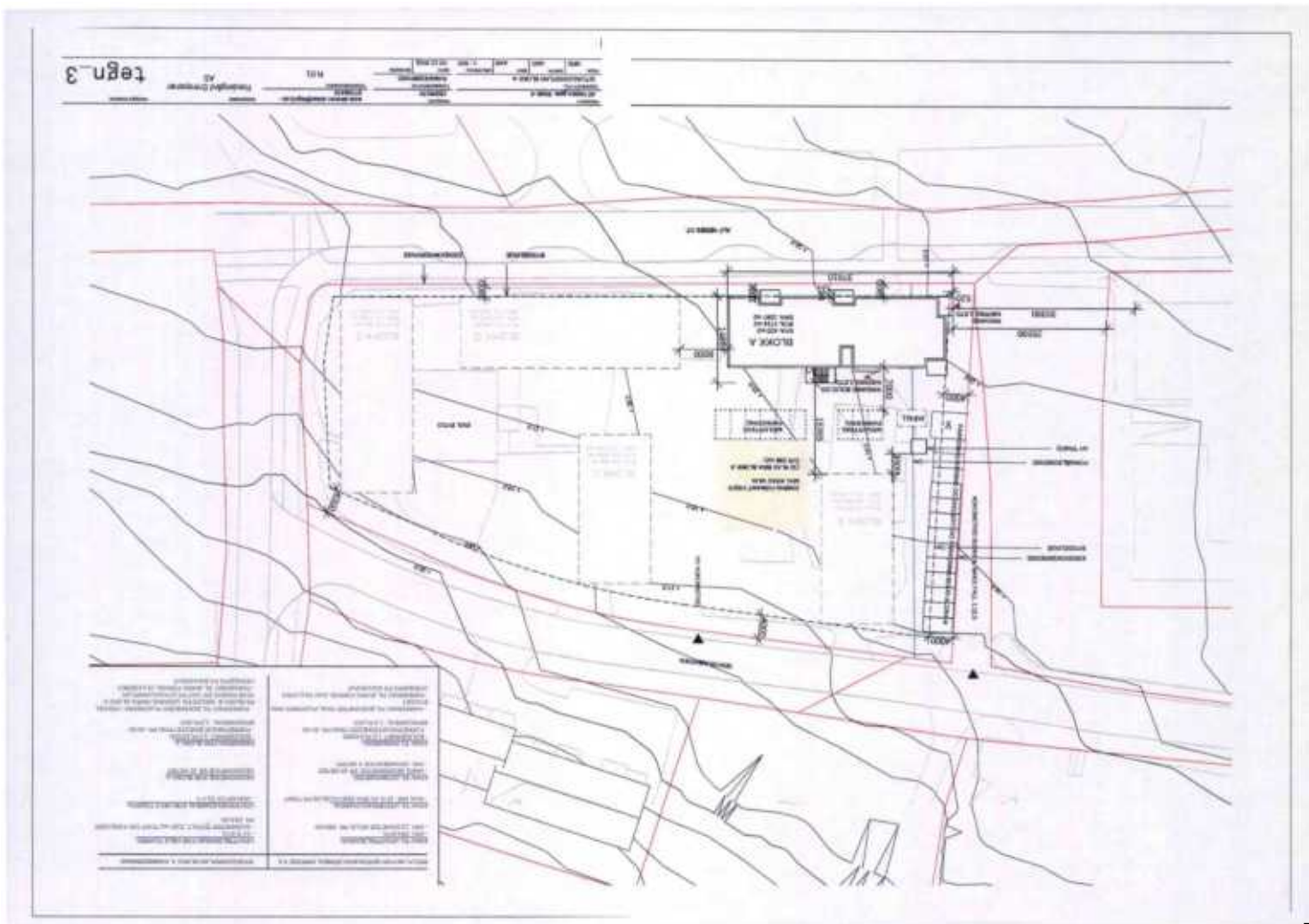
SFO17 Elektronisk Utpass

Side 3 av 3









Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Sentrumsveien 10
7160 BJUGN
Gnr./Bnr.: 20/592
Seksjonsnr. : 13
Ørland kommune

75

Areal

Leilighet
Bruksareal: 67 m²

Totalt bruksareal (BRA): 67 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

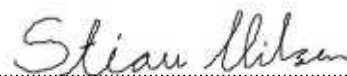
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Nilsen

Mobil: 91740069

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.04.2025
Referansenummer	15069416
Meglerforetakets oppdragsnummer	97-25-1008
Hjemmelshaver/selger	Nutcharin Kaenphet
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Nilsen
Tilstede på befaringen	Nutcharin Kaenphet
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	10.04.2025 11:48

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Sentrumsveien 10
Postnummer/sted	7160 BJUGN
Kommune	5057 - Ørland
Gnr./Bnr.:	20/592
Seksjonsnr.	13
Tomt	Eiet tomt: 61 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2017		

Byggemåte

Selveierleilighet beliggende i Bjugn sentrum, Ørland kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalt, plenareal og carport. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

78

Leilighetsbygg oppført i 2017. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse db40. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass. Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilkoblet varmesentral. Varmepumpe i stue. Mekanisk balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje.
Adkomst til leiligheten via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten består av: Entre, to soverom, bad, bod og stue/kjøkken.
Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	8	
Øvrige rom		Overflater himling	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	62	5		67	7
	Entre, to soverom, bad, bod og stue/kjøkken.	Bod			Balkong
SUM	62	5		67	7
Total bruksareal: 67 m²					

Kommentar til areal

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 58 m2 P-rom og 4 m2 S-rom.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles carport.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Baderomsplater på vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
Relativ fuktighet ble målt til 36,8 prosent, ved 20,9 celsius.



Fallforhold (gulv)

Høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skjønnsvurdering er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold er mindre enn anbefalt.



TG 2

Overflater vegger

Silikon mellom bunnprofil og baderomsplater har stedvis manglende vedheft i dusjsonen. Fornying av silikon i dusjsonen anbefales.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

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

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

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Mekanisk balansert ventilasjon.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilkoblet varmesentral og varmepumpe i stue.
Varmepumpen i stuen har huseier brukt til avkjøling av leiligheten om sommeren.



TG 1

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

Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon



TG 2

Overflater himling

Det registreres stedvis oppsprekking i overgang vegg/tak og riss i himling på soverom. Eksakt årsak er ukjent men setninger/bevegelser vurderes som sannsynlig årsak. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 4. etasje

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



TG 1

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

Skjevhetmåling

83

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

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet varmesentral.
Varmepumpe i stue fra 2022. Har blitt brukt til avkjøling om sommeren.
Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod/teknisk rom.



TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)



Ventilasjon

Filter byttet i juni 2024

Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2017
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja

Forenklet vurdering:
Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Ikke relevant
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei
Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei



TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

84

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning samt noen utfyllende felter med fasadeplater.



TG 1

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

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse db40.
Vinduer med karm av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør (skyvedør) med karm av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).



TG 1

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

Vinduer - Dører

Yttertak

Flatt yttertak med parapet.



TGIU

Helhetsvurdering

Ingen tilkomst til taket, noe som gjør at yttertaket ikke ble inspisert. Vurderingen er derfor utelukkende basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på 7 m².
Rekkverkshøyde er målt til 1,01 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei

Er det avdekket at det er utført arbeider på brannskillende konstruksjoner som ikke er dokumentert: Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

I stue, soverom og entre er takhøyden målt til 2,27 - 2,71 meter og på bad er takhøyden målt til 2,29 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.01.2017, arbeidene gjelder nyanlegg.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 25.03.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Våtrom - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap]

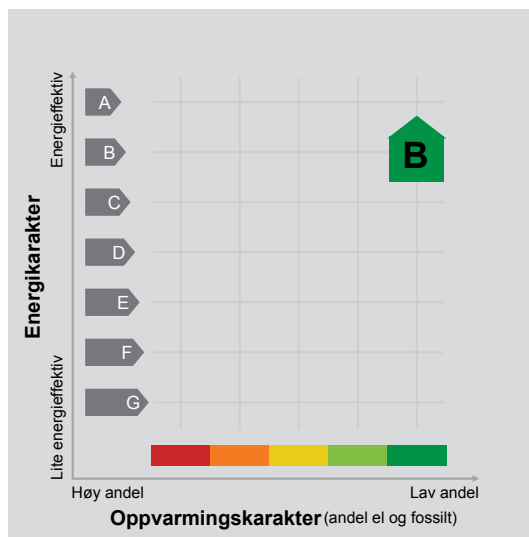
Sameiet Sentrumsveien 10 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		451 896	430 356	451 878	474 472
Felleskostnader lik fordeling		51 840	51 840	51 840	51 840
Inntekter garasjer		12 000	12 000	12 000	12 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		85 080	78 480	85 080	80 520
Andre tillegg	1	20 004	16 540	20 000	20 000
Fjernvarme		164 016	150 507	164 000	164 000
Andre driftsinntekter	2	6 563	0	0	7 000
Sum driftsinntekter		791 399	739 723	784 798	809 832
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-24 435	-12 999	-9 430	-23 042
Styrehonorar		-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-46 185	-44 463	-46 185	-47 710
Honorar administrative tjenester		-10 655	-10 284	-7 546	-7 800
Eksterne honorar	4	-9 351	-11 972	-6 565	-7 500
Drifts- og serviceavtaler	5	-55 159	-85 650	-30 000	-34 950
Vaktmestertjenester		-45 625	-39 750	-48 600	-49 750
Renholdstjenester		0	-21 347	-40 500	0
Løpende vedlikehold	6	-86 571	-32 785	-25 000	-45 000
Periodisk vedlikehold	7	-134 760	0	-45 000	-45 000
Elektroniske fellesavtaler		-77 421	-80 464	-85 080	-80 520
Forsikring		-42 178	-40 840	-44 300	-52 880
Kommunale tjenester og renovasjon		-82 179	-72 805	-79 600	-86 600
Energi, felles		-188 656	-215 972	-240 000	-240 000
Andre driftsutgifter	8	-21 061	-7 029	-2 500	-4 700
Sum driftskostnader		-839 236	-691 359	-725 306	-740 452
DRIFTSRESULTAT		-47 837	48 364	59 492	69 380
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		16 656	13 866	6 000	8 000
Netto finansposter		16 656	13 866	6 000	8 000
Resultat før skattekostnad		-31 181	62 230	65 492	77 380
Ordinært resultat etter skatt		-31 181	62 230	65 492	77 380
ÅRSRESULTAT	9, 12	-31 181	62 230	65 492	77 380
Disponering av totalresultat:		-31 181	62 230	65 492	77 380
Overført til annen egenkapital		0	62 230	0	0
Overført fra annen egenkapital		-31 181	0	0	0

ENERGIATTEST



Adresse	Sentrumsveien 10
Postnummer	7160
Sted	BJUGN
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	592
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300542413
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-105282
Dato	10.04.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2017
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 62
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Varmepumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 utendørs**Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på varmeanlegg**Tiltak 16: 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.


Tryg |

Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

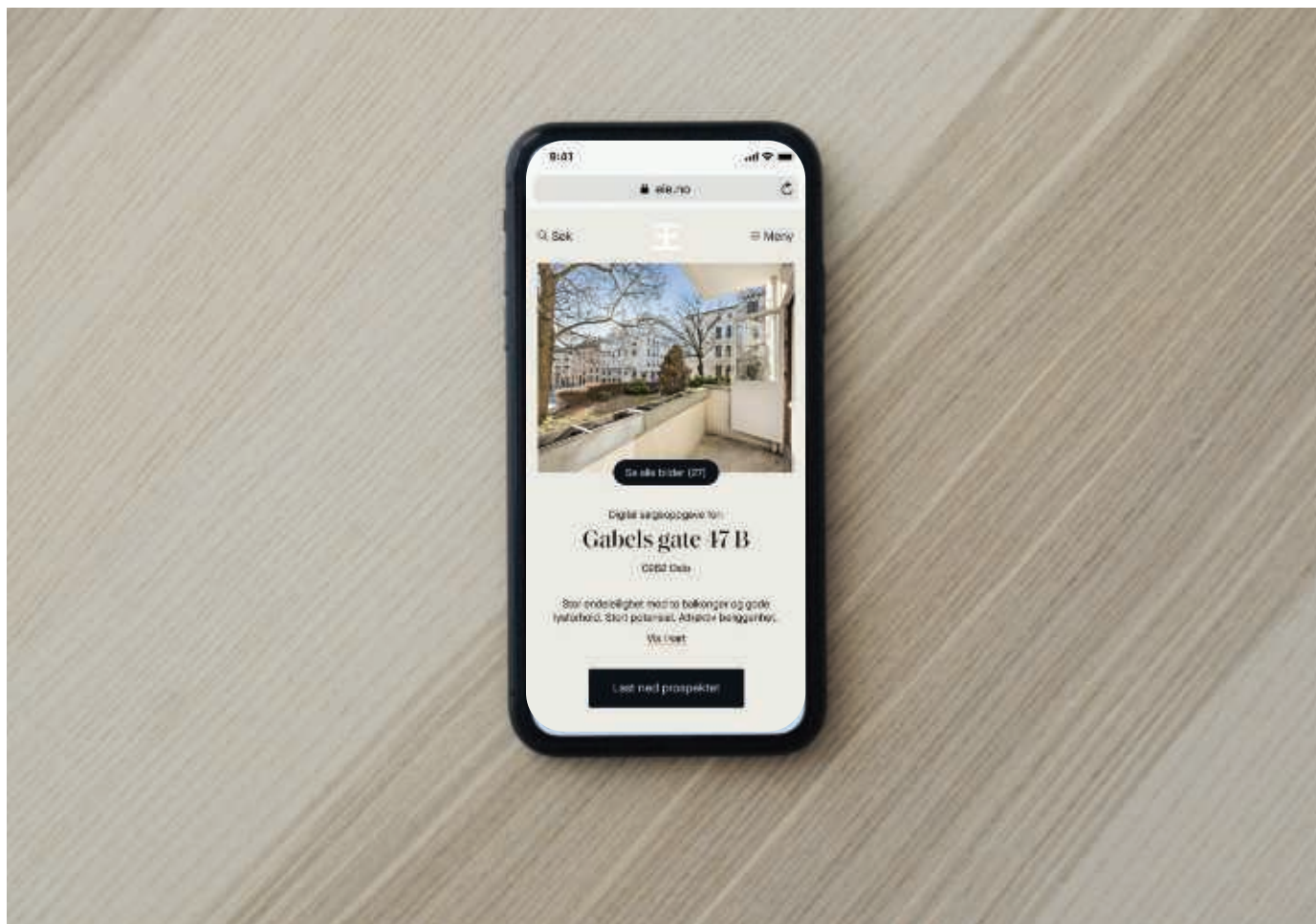
Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

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



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.



98

1.

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

2.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

3.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

4.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

5.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

Budreglement

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. "Gi bud"-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

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

Lykke til!

Forbrukerinformasjon om budgiving

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniD. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det

er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

99

Viktig avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Løsere og tilbehør



Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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.

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varme-pumper 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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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



王

Verdi- övervakning

Månedlig prisoppdatering på din bolig

102





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

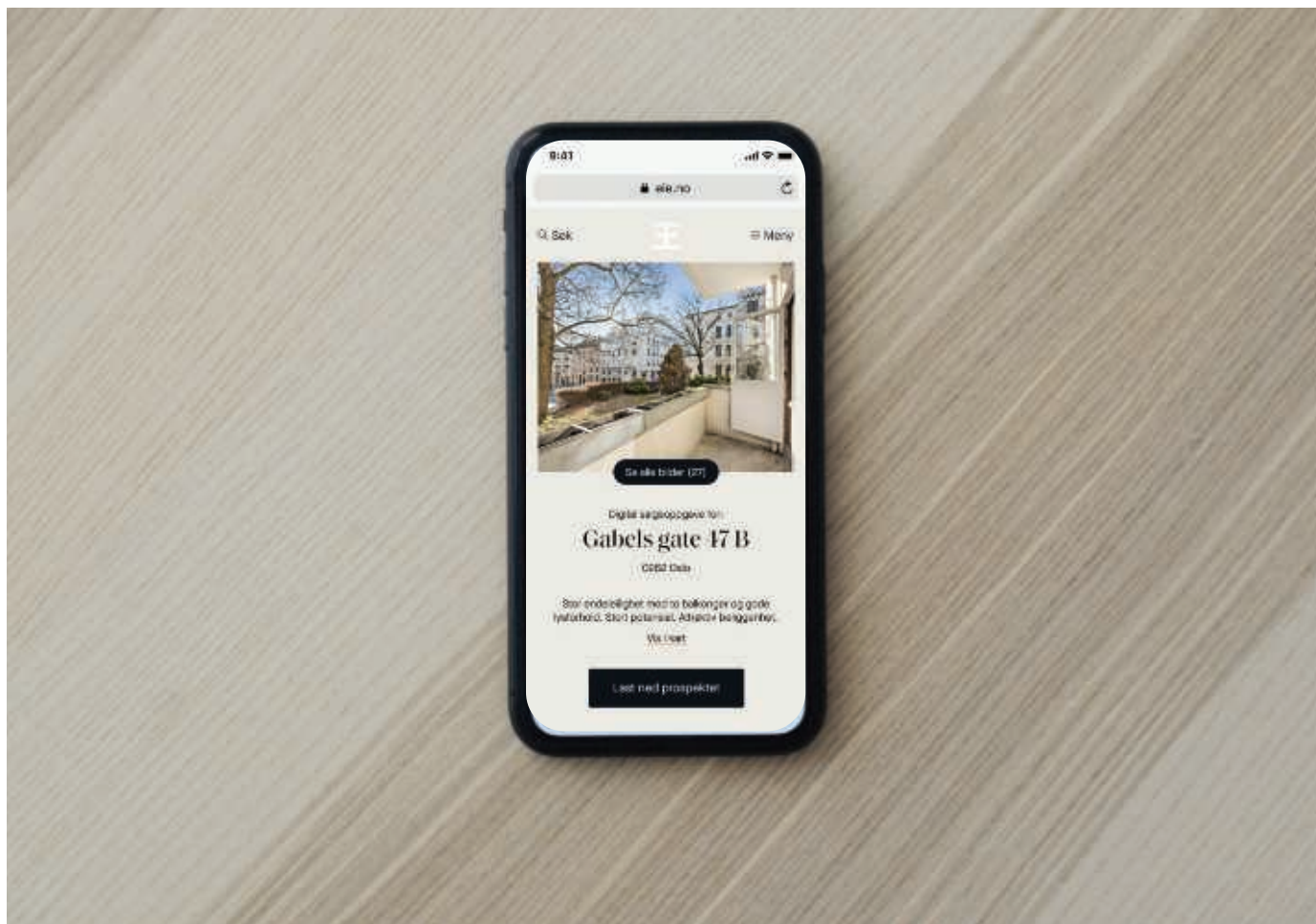
Tallene fra verdiovervåkingen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent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

Megler- booking

Vi gjør det enkelt for deg

104





105

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

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

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

Gå inn på eie.no og book megler når det passer deg.

Budskjema

MEGLER: Amrinder Singh

E: as@eie.no

TLF: 73200210 // trondheim@eie.no

EIE KONTOR: Nidaros-Eiendomsmegling AS // <https://eie.no/kontor/eie-trondheim/>



KJØPSSUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven

Kjøpet finansieres slik:

LÅNEINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		kr.
		kr.
EGENKAPITAL:		kr.
TOTALT:		kr.

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ønsket overtagelsesdato:

NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:

Budet er bindende til klokken 16.00 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag ettersiste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.

Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):

106

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB: TLF:	MOB: TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her





Vi er der for både selger og kjøper

108

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles - de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn

å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2020*, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*Opinion AS gjorde på vegne av Eie Eiendomsmegling høsten 2015, en uavhengig markedsundersøkelse om Eies merkevare og øvrige eiendomsmeglerselskaper blant eksisterende kunder og markedet generelt.





110

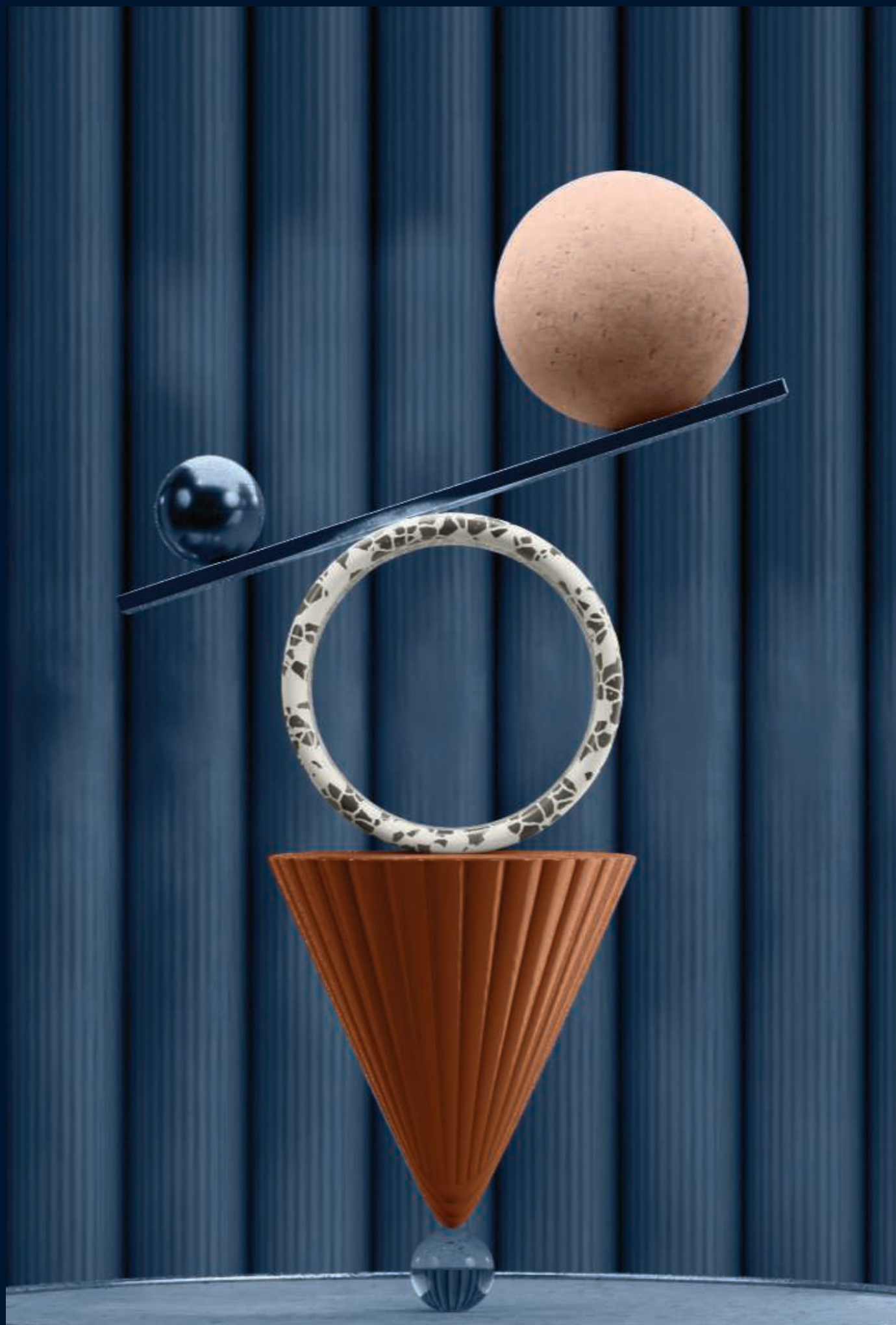
Våre advokater har spisskompetanse på eiendomsrett

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning.

Spør oss også om fast eiendom, plan- og bygningsrett, skatt og avgift, kontraktsrett, prosedyrer og tvisteløsning, familierett, arv og skifte eller forsikringsrett.

eie.no/advokat

EIE advokat





EIE speiler selger og kjøper™

eie.no